

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13724/2012

ACJC/78/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 JANVIER 2015

Entre

A_____, sise _____, appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2014, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, intimé et appellant, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.01.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 janvier 2013 (recte : 2014), expédié pour notification aux parties le 23 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer (hors frais accessoires) de l'arcade et du studio n° 2 transformé en cuisine, situés au rez-de chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, de 30% du 22 décembre 2011 au 12 avril 2012 (ch. 1 du dispositif), de 60% du 13 avril 2012 au 30 mai 2012 (ch. 2), de 30% du 31 mai 2012 au 20 juin 2012 (ch. 3), de 20% du 21 juin 2012 au 12 septembre 2012 (ch. 4), de 15% du 13 septembre 2012 jusqu'à l'enlèvement de la benne et du grillage (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que B_____ n'était pas en droit de requérir l'arrêt immédiat du chantier, mais uniquement d'exercer les droits découlant des défauts affectant la chose louée.

La présence de panneaux, constituant un défaut de la chose louée, entourant dans un premier temps l'intégralité du restaurant (du 22 décembre 2011 au 20 juin 2012), puis partiellement (du 21 juin au 12 septembre 2012) justifiait l'octroi d'une réduction de loyer. Tel était également le cas en raison de la présence d'une benne et d'un grillage. La coupure d'eau opérée par la bailleuse du 13 avril au 30 mai 2012 devait pour le surplus être prise en considération, alors que tel n'était pas le cas de la fermeture administrative du restaurant.

Le Tribunal a rejeté les prétentions de B_____ en paiement de dommages-intérêts, faute pour lui d'avoir apporté la preuve de son dommage. Il n'avait en effet pas exploité l'établissement en 2010 et 2011, de sorte qu'une comparaison avec le bénéfice réalisé pendant ces années-là et celui obtenu en 2012 s'avérait impossible à faire. Les bilans des années 2006 et 2007 étaient pour le surplus trop anciens pour servir de point de comparaison.

- B. a.** Par acte déposé le 18 février 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel de ce jugement dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes C/_____ et C/_____, et, principalement, à ce que la Cour dise qu'aucune réduction de loyer n'était due à B_____. Subsidièrement, elle a sollicité le renvoi de la cause du Tribunal pour complément d'instruction, notamment à ce qu'une inspection locale soit ordonnée.

Elle a reproché au Tribunal d'avoir opéré une mauvaise appréciation des preuves. Elle a fait valoir que la chose louée n'était affectée d'aucun défaut, dès lors qu'elle disposait d'une autorisation de construire, de sorte que les travaux entrepris ne causaient pas d'immissions excessives au sens de l'art. 684 CC. Par ailleurs, sa responsabilité contractuelle n'avait pas été engagée, les conditions de celle-ci

n'étant pas réalisées (elle n'avait commis aucun acte illicite, aucune faute ne pouvait lui être reprochée, le locataire n'avait subi aucun préjudice et il n'existait pas de lien de causalité).

Par ailleurs, s'agissant de la coupure d'eau intervenue du 13 avril au 30 mai 2012, elle se prévaut de l'art. 82 CO et soutient qu'elle avait été en droit de retenir sa prestation, dès lors que la fourniture d'eau et son paiement par le locataire étaient dans un rapport d'échange. Or, B_____ n'avait pas réglé les frais y relatifs. Par ailleurs, celui-ci était de mauvaise foi dès lors qu'il prétendait qu'il ne devait pas assumer cette charge, alors même qu'il avait payé la consommation d'eau durant de nombreuses années.

b. Par acte expédié le 24 février 2014 à la Cour, B_____ (ci-après également : le locataire ou l'intimé) a également formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a requis l'octroi d'une réduction de loyer de 100% du 22 décembre 2011 jusqu'à l'enlèvement de la benne et du grillage entourant le restaurant, la condamnation de A_____ à lui verser le montant de 107'973 fr. 80 et la condamnation de celle-ci à enlever ladite benne et ledit grillage.

Il a fait valoir que les pourcentages de réduction de loyer fixés par les premiers juges étaient arbitraires et insuffisants. La présence des palissades, l'exécution des travaux et les autres inconvénients y relatifs justifiaient l'octroi d'une réduction de loyer de 100%, en dépit du fait que le restaurant avait continué à être exploité. Par ailleurs, pendant la période durant laquelle l'alimentation en eau avait été coupée par la bailleuse, il n'avait plus pu proposer de plats cuisinés, servir du café ou procéder au nettoyage du restaurant. Une réduction de 100% devait être accordée du 13 avril 2012 au 30 mai 2012. Il en allait de même du 31 mai 2012 au 15 décembre 2012, l'établissement ayant été privé de chambre froide en raison de l'enlèvement, par l'appelante, du compresseur.

S'agissant des dommages-intérêts, B_____ a indiqué que les défauts sciemment causés par la bailleuse avaient nécessairement entraîné un dommage. Il avait établi le montant de son dommage, en procédant à une moyenne du chiffre d'affaires réalisé au cours des précédentes années.

Il a versé à la procédure de nouvelles pièces, soit un arrêt rendu par la Cour de justice le 10 février 2014 (pièce 3), ainsi que des photographies, non datées (pièces 4 et 5).

c. Dans sa réponse à l'appel du 24 mars 2014, B_____ a persisté dans les conclusions de son acte d'appel. Il a souligné que la pose de palissades autour du restaurant constituait un acte de justice propre, visant à "l'asphyxier financièrement" et que A_____ avait mis plus de trois mois pour faire suite à l'arrêt rendu par la Cour de justice, ordonnant l'enlèvement desdits panneaux.

Il a réaffirmé que le contrat ne prévoyait pas que les frais d'eau étaient à sa charge, de sorte qu'ils étaient compris dans le loyer. La Cour de justice avait d'ailleurs ordonné à la bailleuse de rétablir l'approvisionnement en eau du restaurant.

d. Par mémoire de réponse du 10 avril 2014, A_____ a, préalablement, requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans les contestations des congés et dans les procédures pénales pendantes, à ce qu'une inspection locale, une comparution personnelle des parties et l'apport des procédures pénales soit ordonnées, et, au fond, a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

Elle a versé à la procédure de nouvelles pièces, soit deux courriers adressés à elle par le Ministère public en mars 2014 (n. 45 et 46), une ordonnance de non-entrée en matière de décembre 2013 ainsi que l'arrêt rendu par la Chambre pénale de recours dans le même cadre (n. 47 et 48), un courrier de la régie _____ de février 2014 (n. 49), une quittance de restitution des clés d'un parking de mars 2014 (n. 50), ainsi que des photographies datées du 20 mars 2014 (n. 51).

e. Dans sa réplique du 24 avril 2014, A_____ a réaffirmé que la pose de panneaux de sécurité était une exigence du service de l'inspection des chantiers. Elle a indiqué qu'B_____ et son conseil avaient violé les règles de la bonne foi en invoquant durant la procédure des faits qu'ils savaient être faux. Elle a requis le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur, la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu dans les procédures pendantes devant le Tribunal fédéral (contestation de congés), ainsi que devant le Ministère public (causes P/_____ et P/_____), et la comparution personnelle des parties pour procéder à une instruction actualisée de la situation. Elle a, pour le surplus, persisté dans ses précédentes conclusions.

Elle a produit des pièces non soumises aux premiers juges, datant de 2012 (pièces 52 à 56), ainsi qu'un avis de réception d'un recours au Tribunal fédéral du 23 avril 2014 (pièce 57).

f. Par duplique du 12 juin 2014, B_____ a souligné que seule une partie des panneaux était nécessaires, pour des motifs de sécurité du chantier, mais qu'en toute hypothèse, la présence de ceux-ci constituaient une violation grave des relations contractuelles. Il a contesté qu'il ait pu lui-même procéder à l'enlèvement des palissades entourant son restaurant, compte tenu du coût de cette intervention. Pour le surplus, il a également mis en évidence le comportement contraire aux règles de la bonne foi de sa partie adverse et le prononcé d'une amende disciplinaire.

g. Par pli du 8 août 2014, A_____ a transmis à la Cour un arrêt rendu le 6 août 2014 par le Tribunal fédéral (_____ et _____), par lequel celui-ci a déclaré valables les congés signifiés à B_____ le 9 mars 2012 pour le 30 avril 2012 pour les locaux litigieux et dit que le chiffre 2 du dispositif de l'arrêt rendu par la Cour

de justice le 10 février 2014, en tant qu'il octroyait une prolongation de bail à B_____, était annulé.

Elle a indiqué que les demandes de réduction de loyer n'avaient plus d'objet, depuis le 1^{er} mai 2012, le contrat ayant pris fin à cette date.

Pour le surplus, elle a persisté dans ses précédentes conclusions.

h. Les parties ont été avisées le 15 août 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

i. Par pli du 20 octobre 2014, A_____ a transmis à la Cour une nouvelle pièce, soit une ordonnance pénale rendue le 1^{er} octobre précédant par le Ministère public genevois et sollicité que celle-ci soit prise en considération.

B_____ ne s'est pas déterminé.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 18 mai 1989, la C_____, alors propriétaire de l'immeuble _____ à Genève, a loué à B_____ et D_____, conjointement et solidairement entre eux, une arcade d'environ 75 m², ainsi qu'un studio transformé en cuisine, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour une surface totale d'environ 105 m², à destination de l'exploitation d'un café-restaurant avec débit d'alcool.

Le contrat a été conclu du 1^{er} juin 1989 au 31 mai 1994, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, le préavis de résiliation étant de six mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 49'980 fr. et les provisions pour charges à 3'600 fr.

L'arcade est exploitée sous l'enseigne "E_____".

b. La C_____ a remis à bail à B_____ et D_____ trois emplacements de parking extérieurs n^{os} 1, 2 et 3, situés _____, du 1^{er} juin 1989 au 31 mai 1990, renouvelable d'année en année, pour un loyer fixé en dernier lieu à 4'320 fr. par an.

Elle a également, par contrat du 12 février 2003, loué à B_____ un box n^o 23 situé au sous-sol des immeubles _____, pour un loyer annuel de 2'160 fr. Le bail a débuté le 1^{er} mars 2003 pour se terminer le 29 février 2004, avec clause de renouvellement annuelle et un préavis de trois mois.

Les parties sont également liées par bail à loyer du 21 octobre 1991 portant sur la location d'un emplacement de parking extérieur n^o 7 situé dans le même im-

meuble, conclu du 1^{er} août 1991 au 31 juillet 1992, reconductible d'année en année, le loyer annuel ayant été déterminé en dernier lieu à 1'440 fr.

Enfin, C_____ a conclu avec B_____ et D_____ un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 27, également sis dans le même immeuble, pour la période du 1^{er} juin 1989 au 31 mai 1990, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance. Le loyer a été fixé à 1'560 fr. par an.

c. Selon l'article 8 du contrat de bail intitulé "Services de chauffage, eau chaude, climatisation, etc.", la jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas (...).

Les parties ont également signé une convention relative aux services de chauffage, eau chaude et climatisation. Elles sont convenues de l'établissement d'un décompte individuel de la part des frais incombant au locataire. Cette convention ne fait pas état de frais relatifs à l'eau froide.

Le locataire a relevé dans un courrier du 26 mars 2012 que l'abréviation "etc." à l'article 8 précité ne permettait pas de conclure au fait qu'il avait l'obligation de payer l'eau froide. En revanche, il ne contestait pas que la fourniture d'eau était un service mis à sa disposition, raison pour laquelle il s'était acquitté des charges en sus du loyer.

d. Par la suite, à des dates qui ne ressortent pas de la procédure, A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble et B_____ est devenu le seul titulaire des baux.

e. L'exploitation du restaurant a été confiée par le locataire à F_____ à partir du 1^{er} mars 2008.

Le contrat de gérance libre a pris fin le 31 décembre 2011.

f. Dans le courant de l'année 2010, la bailleuse a formé le projet de transformer l'arcade occupée par l'établissement public "E_____".

Elle a déposé à cette fin une demande d'autorisation de construire et a obtenu une autorisation préalable le 19 octobre 2010.

Par décision du 9 août 2011, le Département des constructions (actuel DALE) a autorisé A_____, propriétaire de la parcelle, à agrandir le restaurant sis _____ à Genève, et autorisé l'abattage d'arbres, les droits des tiers étant réservés.

g. Le 23 août 2010, la bailleresse a résilié le bail de l'arcade et du studio pour le 31 mai 2011 en vue d'agrandir l'arcade et de changer son affectation. Les baux des places de parking ont également été résiliés.

A la suite de la contestation des congés par le locataire (cause C/_____), la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré valables les congés et a prolongé les baux jusqu'au 31 mai 2013.

Par jugement du 30 mai 2013 (JTBL/_____), le Tribunal a déclaré les congés valables et a prolongé les baux jusqu'au 31 mai 2014. Saisie d'appels formés tant par la bailleresse que par le locataire, la Cour a, par arrêt du 10 février 2014 (ACJC/_____), confirmé la validité des résiliations et partiellement réformé le jugement entrepris dans le sens qu'elle a accordé au locataire une unique prolongation de bail jusqu'au 31 mai 2016.

h. Par courrier du 22 décembre 2011, le locataire s'est plaint du fait que des panneaux en bois avaient été posés autour du restaurant, empêchant ainsi l'exploitation de ce dernier. Il en demandait le retrait d'ici au lendemain 10h, faute de quoi il les enlèverait lui-même aux frais de la bailleresse.

i. Par ordonnance du 17 janvier 2012, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 18 juin 2012, le délai d'exécution ayant été refixé à six jours dès la réception de l'arrêt (cause C/_____; ACJC/_____), le Tribunal a condamné la bailleresse à retirer les panneaux entourant le restaurant "E_____", sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et dit qu'en cas d'inexécution, le locataire était autorisé à mandater une entreprise aux fins de faire procéder lui-même au retrait desdits panneaux.

j. Le 6 février 2012, A_____ a mis en demeure B_____ de lui verser 5'315 fr., à titre d'arriéré de loyer de février 2012. Cette somme se décompose comme suit : 4'465 fr. concernant le loyer de l'arcade, 250 fr. pour le box n° 27 et 600 fr. concernant les parkings n°s 1 à 3 et 7. Elle a indiqué qu'à défaut de règlement de ce montant d'ici au 7 mars 2012, le contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Par pli du 10 février 2012, B_____ a indiqué à sa bailleresse exciper de compensation, dès le 1^{er} janvier 2012, avec le dommage subi en raison de la pose de panneaux de bois entourant le restaurant, rendant l'exploitation de celui-ci impossible.

Par avis officiels des 9 mars 2012 adressés à B_____, la bailleresse a résilié le bail de l'arcade, des parkings n°s 1, 2, 3 et 7, ainsi que du box n° 27 pour le 30 avril 2012 selon l'art. 257d al. 1 CO, estimant que le locataire n'avait pas donné suite à sa mise en demeure du 6 février 2012.

B_____ a contesté ces congés le 15 mars 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (causes C/_____, C/_____, C/_____ et C/_____). Non conciliées à l'audience du 21 mai 2012, les causes ont été introduites au Tribunal le 20 juin 2012. Elles ont été jointes par ordonnance du 26 septembre 2012, sous référence C/_____.

Par jugement JTBL/_____ rendu le 30 mai 2013, le Tribunal a constaté l'inefficacité des résiliations. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 24 mars 2014 (ACJC/_____).

k. Saisi de recours formés par la bailleuse contre les arrêts rendus par la Cour de justice les 10 février et 24 mars 2014, le Tribunal fédéral a, par arrêt du 6 août 2014, admis les recours, déclarés les congés notifiés le 9 mars 2012 valables et annulé la prolongation de bail accordée au locataire.

l. Par courrier du 13 avril 2012, la bailleuse a informé le locataire que la fourniture d'eau ne lui serait plus assurée en raison de "l'inexécution de ses obligations contractuelles". Par ailleurs, si le locataire entreprenait de rétablir la fourniture d'eau lui-même, une plainte pénale serait déposée à son encontre.

Le 24 avril 2012, le locataire a mis en demeure la bailleuse de rétablir l'eau d'ici au 26 avril 2012 à 12h au plus tard.

Par courrier du 25 avril 2012, la bailleuse a refusé de rétablir la fourniture d'eau, le locataire n'en payant pas les frais, et a en outre formellement mis ce dernier en demeure d'évacuer ses biens du local en sous-sol contenant la chambre froide qu'il occupait sans aucun titre juridique et dont les serrures avaient été changées la veille.

m. Saisi d'une demande de mesures provisionnelles, le Tribunal (cause C/_____; JTBL/_____) a condamné A_____, par ordonnance du 18 mai 2012, à faire effectuer les travaux nécessaires aux fins du rétablissement de l'approvisionnement en eau des locaux loués à B_____ que la bailleuse avait supprimé, en bouchant les canalisations, refusant toutefois de réintégrer le locataire dans la possession d'un local de stockage situé au sous-sol de l'immeuble faute pour lui d'avoir rendu vraisemblable ses prétentions. La Cour de justice a, par décision du 24 mai 2012, refusé la demande de restitution de l'effet suspensif formé par la bailleuse. Elle a confirmé l'ordonnance rendue par le Tribunal, par arrêt du 10 septembre 2012 (ACJC/_____).

Le 31 mai 2012, la bailleuse a, par l'intermédiaire de la société _____, rétabli l'approvisionnement en eau du "E_____".

n. La bailleresse a fermé la vanne d'arrivée d'eau du compresseur le 31 mai 2012, lequel permet de faire fonctionner la chambre froide, le réfrigérateur et le distributeur de bière du restaurant.

Saisie par B_____ d'un appel dirigé contre l'ordonnance rendue par le Tribunal rejetant sa requête visant au rétablissement du compresseur, la Cour de justice a, par arrêt du 10 septembre 2012 (cause C/_____; ACJC/_____) condamné la bailleresse à réinstaller, dans le local de stockage sis au sous-sol de son immeuble sis _____ à Genève, le compresseur qu'elle y avait démonté et à le remettre en service, le compresseur appartenant au locataire et étant nécessaire à l'exploitation du restaurant.

Dans le cadre de la procédure devant le Tribunal, le témoin G_____, ancien employé du restaurant "E_____", de mars 1991 à juillet 2010, a confirmé que le compresseur litigieux s'était toujours trouvé dans le local de stockage pendant toute cette période.

o. Le 13 juin 2012, deux commandements de payer ont été notifiés au locataire par la bailleresse pour des montants de 5'015 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2012 (poursuite n° _____) et de 5'015 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2012 (poursuite n° _____) correspondant aux loyers d'avril et mai 2012. Le locataire y a fait opposition.

Par jugement du 25 septembre 2012, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de la poursuite n° _____.

p. Par requête déposée le 18 juin 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a formé contre la bailleresse une première requête en exécution de travaux et demande en paiement (cause n° C/_____).

Non conciliée le 12 septembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 12 octobre 2012.

Le locataire a pris les conclusions suivantes :

- Constaté que la mise à disposition d'un compresseur alimenté en eau est une prestation due par la bailleresse au locataire en vertu du contrat de bail.
- Condamner la bailleresse à restaurer immédiatement le système de distribution d'eau dans le restaurant le "E_____", y compris le branchement du compresseur et son alimentation en eau, sous la menace de la peine de l'article 292 CP.
- Autoriser le locataire à faire intervenir lui-même une entreprise aux frais de la bailleresse afin de remettre en état le circuit d'eau et à procéder au bran-

chement du compresseur dans le local de stockage et à son alimentation, aux frais de la bailleresse, sans intervention de celle-ci d'ici 5 jours après l'entrée en force du jugement.

- Prévoir à titre d'exécution directe une amende de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution à l'encontre de la bailleresse.
- Octroyer au locataire une réduction de loyer de 100% dès le 13 avril 2012 jusqu'à complète réfection des défauts.
- Condamner la bailleresse au paiement de 57'859 fr. 20 (48 jours x 1'205 fr. 40) en faveur du locataire au titre de dommages-intérêts, sous réserve d'amplification.
- Annuler le jugement n° JTPI/_____ du 25 septembre 2012 et la poursuite n° _____.

A l'appui de sa requête, il a invoqué que son chiffre d'affaires était de 1'538 fr. par jour en 2011 et qu'actuellement il oscillait entre 200 fr. et 450 fr. par jour, représentant une moyenne de 332 fr. 60. Il a ajouté avoir toujours utilisé le local de stockage et que le compresseur faisait de facto partie de tout bail portant sur un café-restaurant.

q. Par courrier du 27 juin 2012, le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse de ce que les panneaux n'avaient été que partiellement retirés.

r. Par requête déposée le 9 juillet 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a formé contre la bailleresse une deuxième requête en exécution de travaux et demande en paiement (cause C/_____).

Non conciliée le 12 septembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 12 octobre 2012.

Le locataire a pris les conclusions suivantes :

- Condamner la bailleresse au retrait total de tous les panneaux obstruant le "E_____".
- Condamner la bailleresse à stopper immédiatement le chantier en cours au "E_____".
- Autoriser le locataire à faire intervenir lui-même une entreprise aux frais de la bailleresse, afin de procéder au retrait de tous les panneaux obstruant le restaurant le "E_____ ", sans intervention de celle-ci d'ici 5 jours après l'entrée en force du jugement.

-
- Prévoir à titre d'exécution directe une amende de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution à l'encontre de la bailleresse.
 - Octroyer au locataire une réduction de loyer de 100% dès le 22 décembre 2011 jusqu'à complète réfection des défauts.
 - Condamner la bailleresse au paiement de 238'669 fr. au titre de dommages-intérêts, sous réserve d'amplification.
 - Annuler le jugement JTPI/_____ du 25 septembre 2012 et la poursuite n° _____.

A l'appui de sa requête, il a invoqué l'illégalité des travaux en cours au sens de l'article 260 al. 1 CO, le bail ayant été résilié.

s. Le 30 juillet 2012, la société H_____ a établi un devis d'un montant de 15'198 fr. 85 pour le démontage des panneaux devant les vitres du restaurant.

t. Par décision du 13 septembre 2012, le Service du commerce de Genève a intimé au locataire l'ordre de cesser immédiatement l'exploitation du "E_____", ce dernier ne disposant d'aucune autorisation d'exploiter en vigueur et le certificat de capacité de son employée ayant été suspendu.

u. Le 14 septembre 2012, I_____, huissier judiciaire, a établi un procès-verbal de constat, duquel il ressort que le jour en question à 12h35, le "E_____" était fermé, les lumières éteintes et il n'y avait personne à l'intérieur. Des travaux étaient en cours sur la parcelle à côté. La vitrine du restaurant côté route de était libre de panneau de chantier.

v. Le 17 septembre 2012, la régie représentant la bailleresse a émis un bon pour travaux en faveur de la société J_____ afin que cette dernière remette en place un compresseur.

Le même jour, la bailleresse dit avoir avisé le locataire de ce bon et du fait qu'il pouvait prendre contact avec ladite société sans nouvelles de la part de cette dernière dans les deux jours. B_____ a contesté avoir reçu ledit bon.

w. Par courrier du 7 novembre 2012, le locataire a informé le Tribunal qu'à la suite d'une erreur matérielle, le jugement du Tribunal de première instance du 25 septembre 2012 avait été modifié, en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer n° 12 165699 N avait également été prononcée et qu'il concluait en conséquence, dans le cadre des deux requêtes en exécution de travaux et en paiement, à ce que ce commandement de payer soit annulé.

x. Par courrier du 4 décembre 2012, le locataire a informé la bailleresse que le Service du commerce avait autorisé l'ouverture du restaurant le "E_____" et que ce dernier allait rouvrir le 5 décembre 2012. Or, le compresseur n'était toujours pas installé et le restaurant n'était plus alimenté en eau chaude.

Par plis des 4 et 7 décembre 2012, la bailleresse a indiqué à B_____ que le compresseur était déjà en sa possession, de sorte qu'il pouvait le brancher où il le souhaitait et qu'elle avait offert d'effectuer le branchement depuis le 17 septembre 2012 sans qu'aucune suite n'y ait été donnée. Le compresseur avait en outre été rebranché le 6 décembre 2012.

y. Par ordonnance du 5 décembre 2012, le Tribunal a ordonné la jonction des deux requêtes des 18 juin 2012 et 9 juillet 2012 (causes C/_____et C/_____) sous le n° C/_____.

z. Par mémoire réponse du 10 décembre 2012, la bailleresse a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité des conclusions prises par le locataire en annulation du jugement du Tribunal de première instance du 25 septembre 2012 et des poursuites y relatives, et principalement au rejet de la requête.

A l'appui de sa réponse, elle a exposé avoir entrepris les travaux autorisés sur une partie de sa parcelle sur laquelle le locataire n'avait aucun droit d'usage. Du fait de l'intervention de machines de chantier et d'une grue, des panneaux de sécurité avaient été posés autour du restaurant pour en protéger les baies vitrées. Le restaurant n'avait pas été touché par les travaux et avait continué à servir sa clientèle, malgré les panneaux de sécurité. Ces derniers avaient été enlevés dès le 13 septembre 2012 dès lors qu'ils étaient devenus inutiles.

Elle a ajouté que le contrat de bail ne comportait pas de droit d'usage du local au sous-sol ni la fourniture d'un compresseur.

a.a. Par courriers des 12 et 14 décembre 2012, le locataire s'est plaint que le compresseur ne fonctionnait pas.

Par courrier du 13 décembre 2012, la bailleresse a relevé que le locataire, bien que convié, ne se trouvait pas au restaurant lors du branchement du compresseur et que le gaz de ce dernier devait être fourni ce jour.

b.b. Les 15 et 25 mars 2013, le locataire a payé les montants dus en relation avec les commandements de payer n° _____et n° _____.

c.c. Lors de l'audience d'instruction du 10 avril 2013 devant le Tribunal, le locataire a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment les bilans et comptes de pertes et profits du restaurant le "E_____" pour les années 2006, 2007, 2010 et 2011. Ces bilans, à l'entête du bureau fiduciaire K_____,

étaient signés par le locataire pour 2006 et 2007 et par F_____ pour 2010 et 2011. Ils laissaient apparaître un bénéfice net de 135'478 fr. 05 (2006), 120'549 fr. 47 (2007), 108'219 fr. 45 (2010) et 80'527 fr. 91 (2011). Il a également produit un document intitulé "pertes et profits" pour l'année 2012 faisant état d'une perte de 32'957 fr. 60.

d.d. Par courrier du 24 avril 2013, le locataire a précisé que le restaurant avait été fermé à deux reprises par le Service du commerce, du 15 février 2012 au 12 avril 2012 et du 14 septembre 2012 au 4 décembre 2012, soit durant 139 jours, sur dénonciation de la bailleuse. Concernant les panneaux, ils n'avaient été retirés que très partiellement le 21 juin 2012, la partie arrière du restaurant, ainsi que la moitié de la façade restant complètement obstruées. La bailleuse ne s'était conformée à l'arrêt de la Cour de justice que fin août 2012. S'agissant des bénéfices réalisés par F_____ en 2010 et 2011, il a précisé qu'il convenait d'y ajouter 60'000 fr. par an de gérance libre que ce dernier devait lui verser. Le bénéfice net moyen du restaurant était dès lors de 141'193 fr. 70. Le dommage qu'il avait subi s'élevait ainsi à 174'151 fr. 30, réduit à 107'973 fr. 80 en raison des 139 jours de fermeture administrative.

e.e. Dans son écriture du 3 mai 2013, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

f.f. Lors de l'audience de débats principaux du 12 septembre 2013 devant le Tribunal, le conseil du locataire a soutenu que les panneaux avaient été enlevés en deux temps, soit une partie le 21 juin 2012 après l'arrêt de la Cour de justice, et le reste à la fin du mois d'août 2012. Le locataire n'avait pas fait intervenir une entreprise avant au vu du montant qui lui était demandé pour faire procéder à l'enlèvement des palissades.

Le conseil de la bailleuse a réaffirmé que les panneaux avaient été enlevés en temps utiles, précisant que l'arrêt de la Cour visait les panneaux en bois et non les panneaux métalliques.

Par ailleurs, trois témoins ont été entendus :

- L_____, comptable du locataire depuis 2002, a confirmé être l'auteur du document intitulé "pertes et profits" pour l'année 2012 et a précisé l'avoir établi sur la base des documents reçus du locataire. Les chiffres lui semblaient conformes à l'affectation de l'établissement dirigé par le locataire à l'époque, compte tenu du fait qu'il ne pouvait pas cuisiner. Il avait d'ailleurs remarqué une augmentation des chiffres en 2013, période à laquelle la cuisine avait repris. Il n'avait pas le souvenir d'avoir constaté des périodes d'interruption des ventes de marchandises qui étaient régulières. Le chiffre d'affaires était plus ou moins stable chaque mois, il était resté bas tout au long de l'année 2012. Les fermetures administratives du restaurant lui disaient quelque chose, mais comme il n'avait pas

les pièces comptables sous les yeux, il ne se rappelait pas le détail des comptes. Il n'avait pas le souvenir d'avoir passé une facture relative à la consommation d'eau froide du 20 février 2012, mais il était possible qu'il l'ait fait.

- M_____, ancien comptable du locataire, a confirmé être l'auteur des bilans du restaurant pour les années 2006, 2007, 2010 et 2011 qu'il avait établis sur la base des pièces fournies par le locataire, puis par F_____. Il n'était pas en mesure de dire si les factures concernant la consommation d'eau froide avaient été affectées au poste "électricité, eau, gaz"; cela pourrait être le cas, mais il ne pouvait pas en dire plus n'ayant pas les comptes sous les yeux.

- F_____, ancien gérant libre du locataire, a confirmé avoir signé les bilans 2010 et 2011 du restaurant. Il a admis avoir acquitté personnellement les factures de consommation d'eau froide des 11 mars 2009, 23 février 2010, 12 avril 2011 et 25 octobre 2011. Lorsqu'il avait repris la gérance du "E_____", il n'avait rien changé au début, puis, six mois après environ, il avait changé de cuisinier. Il avait engagé son propre cuisinier à mi-temps pour que la cuisine soit meilleure à son goût et, selon lui, à celui de la clientèle. Il n'avait pas apporté d'autres modifications substantielles, le décor étant par exemple resté identique. La clientèle avait un petit peu augmenté, selon lui grâce au changement de cuisinier.

g.g. Lors de l'audience de débats d'instruction du 12 décembre 2013 devant le Tribunal, le conseil du locataire a indiqué que, le système de distribution d'eau ayant été restauré, il retirait sa conclusion sur ce point; l'eau avait été coupée du 13 avril 2012 au 31 mai 2012. S'agissant du compresseur, il avait été retiré le 31 mai 2012 et avait recommencé à fonctionner le 17 décembre 2012. Les panneaux obstruant le café ayant été retirés mi-septembre 2012, il retirait également sa conclusion sur ce point. Concernant la conclusion relative à l'arrêt immédiat du chantier en cours au "E_____", elle était maintenue car elle impliquait le retrait des grillages entourant le restaurant. Les conclusions en réduction de loyer pouvaient être réunies en une conclusion unique de réduction de loyer de 100% du 22 décembre 2011 jusqu'à l'arrêt du chantier en cours. Les diverses conclusions en paiement à titre de dommages-intérêts pouvaient être réunies en une conclusion unique en paiement de 107'973 fr. 80 selon son courrier du 24 avril 2013. Les conclusions en annulation des jugements du Tribunal de première instance étaient retirées, car devenues sans objet.

Le conseil de la bailleuse a conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à ce que le locataire soit débouté de toutes ses conclusions.

Six témoins ont en outre été entendus :

- N_____, architecte sur le chantier ayant cours tout contre le "E_____" depuis janvier 2012, a expliqué avoir mis des panneaux de bois autour du restaurant afin de délimiter le chantier. Celui-ci avait commencé fin décembre 2011-début 2012

et les panneaux avaient été posés dès le début. Ils avaient été laissés quelques mois avant d'être retirés en partie à la suite d'une décision de justice, sauf erreur vers l'été 2012. Les panneaux côté façade avaient été enlevés et les panneaux qui étaient sur le chantier lui-même, à l'intérieur du nouveau bâtiment, avaient été laissés. Les panneaux qui avaient été laissés donnaient sur la rampe du garage et non sur la route de _____; ils n'étaient pas vraiment visibles depuis la route et couvraient en partie la vitrine du "E_____". Le reste des panneaux avait été enlevé peu après. Ceux qui étaient contre le nouveau bâtiment venaient jusque contre la toiture et avaient été enlevés petit à petit au fur et à mesure de la progression des travaux. Au début, ils avaient mis des panneaux en bois contre le nouveau bâtiment et à l'angle, mais cela n'était pas assez sûr, alors ils les avaient remplacés par des panneaux en métal sur ordre de la police du chantier aux environs de février 2012. Les panneaux avaient été mis au début du chantier pour protéger les vitrines du "E_____ " au moment des travaux d'excavation, le mouvement des machines lors des manœuvres risquant de briser les vitrines. Des travaux n'avaient pas été faits à l'intérieur du restaurant.

Elle habitait dans l'immeuble et avait pu constater lors du chantier que des clients entraient dans le restaurant, mais elle ne pouvait pas dire s'il y en avait plus ou moins qu'avant le chantier. A l'heure actuelle, elle avait pu constater qu'il y avait du monde qui fumait à l'extérieur de l'établissement. A sa connaissance, à ce jour, ce dernier était ouvert.

- O _____, fille du locataire, a indiqué tenir le PMU et la Loterie romande dans l'établissement le "E_____ ". Elle avait pu constater une diminution de l'affluence de la clientèle en lien avec les travaux autour du "E_____ ". Il y avait toujours des clients, mais très peu. Du moment où les panneaux de bois avaient été posés, les gens avaient cru que l'établissement était fermé et avaient cessé de venir. Lorsque la chambre froide avait été coupée, l'établissement n'était plus en mesure d'offrir la restauration chaude qu'il proposait auparavant midi et soir. Il n'y avait plus que des boissons jusqu'à ce que les frigos soient à leur tour coupés. Par la suite, son père avait pu s'arranger avec les livreurs des boissons et il avait pu trouver un petit frigo. Elle avait pour sa part constaté une baisse des recettes du PMU et de la Loterie romande, mais elle ne se souvenait pas de quel ordre.

Elle a confirmé que les palissades avaient été enlevées en deux étapes, d'abord devant et ensuite sur le côté, peut-être à six mois d'intervalle. Les palissades restant sur le côté occultaient une partie de la vue depuis l'intérieur du restaurant. Lors du retrait des palissades, la clientèle était revenue, mais très gentiment. Le niveau de fréquentation n'était toujours pas celui qui prévalait avant la pose des palissades fin 2011. Avec les travaux, le "E_____ " n'était pas visible depuis la route de _____, alors que c'était le cas avant les travaux. Il y avait toujours des grillages qui entouraient le restaurant et qui en rendaient l'accès difficile.

- P_____, client régulier du "E_____" depuis une trentaine d'années, a déclaré s'y rendre quasiment tous les jours à différentes heures de la journée. Lorsque les barricades avaient été mises devant les vitrines, la clientèle ne savait pas que le restaurant était encore ouvert. Pour sa part, il savait qu'il était ouvert car il le fréquentait depuis longtemps. Lorsque les barricades avaient été enlevées, la clientèle était revenue, mais timidement, car il n'était pas visible que l'établissement était ouvert en raison des barrières de chantier et des bâches qui masquaient le restaurant. Il n'avait jamais cessé de fréquenter le "E_____". A une période, il y avait eu des problèmes de restauration, car il n'y avait plus de chambre froide. Le restaurant n'offrait plus de plat du jour, alors que c'était le cas auparavant. Il lui arrivait de manger quatre à cinq fois par mois minimum au "E_____", ce qui n'était plus possible lorsque la chambre froide était en panne. Il avait fréquenté le restaurant tout au long de l'année. Il n'avait pas fait de propagande pour le locataire, ni signé de pétition.

- Q_____, client occasionnel du "E_____" depuis environ deux ans, a mentionné qu'il n'y allait plus depuis six mois, car c'était insalubre et dangereux en raison du chantier proche. Il fréquentait le "E_____" avant le début du chantier, même s'il n'était pas un habitué. Au début du chantier, il n'avait pas réduit sa fréquentation, car il n'y avait pas de problème. Il s'y rendait une à deux fois par semaine. Avant les travaux, il y avait du monde au "E_____", c'était un café qui vivait; par la suite, il y avait eu moins de monde. Il considérait qu'il y avait toujours des travaux au "E_____", mais il ne pouvait pas s'exprimer sur la fréquentation actuelle. Selon lui, actuellement, on ne voyait pas le restaurant depuis la route de _____. En outre, la vue était peu engageante: il y avait des barrières et une benne. Il croyait se souvenir que l'établissement avait été fermé à un moment, notamment parce qu'il n'y avait pas d'eau ni de frigo.

- R_____, client régulier du "E_____" depuis une vingtaine d'années environ, a précisé s'y rendre en tous cas une fois par semaine pour prendre l'apéritif et jouer au tiercé. Lorsque les planches avaient été posées, il avait observé un changement dans la fréquentation de l'établissement, car il fallait bien connaître pour savoir qu'il était ouvert. Pour sa part, il n'avait pas cessé de fréquenter l'établissement, mais il avait pu voir qu'il y avait moins de monde. Lorsqu'il y avait les palissades, il n'y avait plus de lumière du jour à l'intérieur du restaurant et il fallait toujours un éclairage artificiel. Les seuls clients étaient des amis du locataire. Lorsque les planches avaient été enlevées, il y avait eu des grillages avec des bâches. Les clients pouvaient voir dehors, mais pas de l'autre côté de la route. Il avait pu constater le retour de certains habitués qui avaient cessé de venir lorsqu'il y avait les palissades. Actuellement, il y avait toujours des travaux, notamment des grillages devant le restaurant ainsi que des bennes qui bouchaient la vue lorsqu'elles étaient pleines. Le "E_____" n'était pas facilement visible depuis la route de _____. Le restaurant avait été fermé par moments en 2012. Il a admis avoir signé une pétition en faveur du locataire.

- S_____, client régulier du "E_____" depuis 21 ans, a relevé s'y rendre environ trois à quatre fois par semaine. Il n'avait pas cessé de fréquenter l'établissement durant les travaux, sauf lorsqu'il était fermé. Depuis le début des travaux, il avait constaté une diminution de la clientèle, car on ne voyait plus l'établissement. Il n'y avait que des habitués. Il n'y avait plus d'enseigne du "E_____" et il ne pensait pas qu'il y avait eu un signe sur les planches pour dire que le restaurant était ouvert. Lorsque les planches en bois avaient été enlevées, il n'avait pas observé de retour de la clientèle, car il y avait alors des toiles remplaçant les planches. Actuellement, il y avait une benne remplie devant la vitrine du restaurant, ainsi que des grillages. La benne était de taille standard, mais elle était particulièrement remplie et restait longtemps devant le restaurant. Il y avait en outre du matériel de construction, notamment des panneaux d'isolation, qui empêchaient de voir qu'il y avait un établissement derrière. Depuis la route de _____, le "E_____" n'était pas visible en raison de la benne et de l'absence d'enseigne. Il n'avait pas signé de pétition en faveur du locataire, mais une lettre.

Le conseil de la bailleresse a produit un chargé de pièce complémentaire comprenant des pétitions signées en faveur du locataire, notamment par R_____ et P_____.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions telles que rappelées en début d'audience. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. 1.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

1.2 Dans le cas d'espèce, la demande de l'intimé porte sur le paiement d'une réduction de loyer de 100%, dès le 22 décembre 2011 jusqu'à complète réfection des défauts, soit 4'165 fr. par mois, ainsi qu'au paiement de dommages-intérêts de 107'973 fr. 80. L'appelante avait conclu au déboutement de l'intimé de toutes ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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).

1.5 Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC).

2. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

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 diligence (let. b).

2.2 En l'espèce, l'appelante a versé à la procédure, le 24 avril 2014, à l'appui de sa réplique, des pièces datant de 2012 (n. 52 à 56), lesquelles devaient être produites devant le Tribunal. Elle a indiqué les avoir déposées pour répondre à des allégués de l'intimé du 24 mars 2014, mais n'a pas expliqué pour quel motif elle aurait été empêchée de les produire en première instance, alors même que la question de l'installation des panneaux de sécurité était d'ores et déjà litigieuse. Elles seront par conséquent écartées de la procédure, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. En revanche, la pièce n. 57, établie le 23 avril 2014, soit postérieurement à la procédure devant le Tribunal, sera déclarée recevable.

A l'appui de sa réponse à l'appel formé par l'intimé, l'appelante a produit de nouvelles pièces, établies postérieurement à la mise en délibération en première instance, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

L'appelante a également versé au dossier, le 20 octobre 2014, une pièce nouvelle établie en octobre 2014. Dès lors que les parties ont été avisées le 15 août 2014 de ce que la cause était gardée à juger, cette pièce est irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Elle n'est en tout état de cause pas pertinente pour l'issue du litige, comme cela sera examiné ci-après.

Quant à l'intimé, il a versé à la procédure de nouvelles pièces. La décision rendue par la Cour de justice (pièce 3) est postérieure à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges, de sorte qu'elle est recevable. En revanche, les photographies, lesquelles ne sont pas datées, sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y référant, dès lors qu'elles pouvaient être produites en première instance.

L'intimé n'explique pas pour quel motif il aurait été empêché de procéder de la sorte.

3. L'appelante a conclu à la suspension de la présente procédure, d'une part jusqu'à droit connu sur les contestations de congé, et, d'autre part, jusqu'à droit jugé s'agissant de deux procédures pendantes devant le Ministère public genevois.

3.1 Aux termes de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit correspondre à un vrai besoin. Il peut s'agir par exemple, comme l'art. 126 al. 1 CPC le prévoit, d'attendre la décision qui sera rendue dans une autre procédure et qui peut avoir une influence déterminante sur la procédure pendante. D'après la jurisprudence, il convient de tenir compte des particularités propres aux procédures en cause; en règle générale, ce sera le procès civil qu'il convient de suspendre pour permettre au juge pénal d'établir les faits (arrêt du Tribunal fédéral 1B_231/2009, 1B_253/2009, 1B_261/2009 du 7 décembre 2009 consid. 4.1).

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au juge (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n. 2 ad art. 126). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (arrêt du Tribunal fédéral 5A_429/2011 du 9 août 2011 consid. 3.4.2 paru in FamPra 2011 p. 967; STAEHELIN, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 4 ad art. 126). Il appartient au juge de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires (arrêt du Tribunal fédéral 4P.143/2003 du 16 septembre 2003 consid. 2.2).

La suspension doit en effet être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'art. 29 al.1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 126 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_773/2012 du 31 janvier 2013 consid. 4.2.2).

L'art. 29 al. 1 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. A l'instar de l'art. 6 § 1 CEDH - qui n'offre, à cet égard, pas une protection plus étendue -, cette disposition consacre le principe de la célérité, autrement dit prohibe le retard injustifié à statuer. Viole la garantie ainsi accordée l'autorité qui ne rend pas une décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire et les circonstances font apparaître comme raisonnable (ATF 130 I 312 consid. 5.1; 124 I 139 consid. 2c; 119 Ib 311 consid. 5 et les références). Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs (ATF 103 V 190 consid. 3c).

3.2 Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a, par arrêt du 6 août 2014, déclaré valables les congés notifiés à l'intimé le 9 mars 2012 pour le 30 avril 2012 et dit qu'aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à l'intimé. Les procédures relatives aux résiliations de bail et leurs conséquences sont ainsi définitivement tranchées.

Quant aux procédures pendantes devant le Ministère public genevois, leur sort n'est pas de nature à avoir une influence déterminante sur l'issue du présent litige, le Tribunal, comme la Cour de céans, procédant à une libre appréciation des preuves, en se fondant tant sur les déclarations des parties que sur les titres produits et sur l'ensemble des témoignages recueillis. Les éventuels faux témoignages qu'auraient commis deux témoins entendus par le Tribunal ne sont pas de nature à modifier cette appréciation.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer.

3.3 La suspension de la présente procédure n'a donc pas à être ordonnée.

- 4.** L'appelante sollicite des mesures d'instruction complémentaires, à savoir la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties et une inspection locale.

4.1 L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) - parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) - notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

4.2 En l'espèce, la Cour retient que les parties ont déjà eu, à plusieurs reprises, l'occasion d'exposer leur position devant l'autorité précédente, tant oralement que par écrit, ainsi que devant la Chambre de céans dans leurs écritures d'appel, de réponse et de réplique/duplique respectives. En outre, l'appelante n'expose pas les raisons pour lesquelles la tenue d'une audience de comparution personnelle permettrait d'apporter des éléments susceptibles d'influer sur le sort de la cause. Une inspection locale n'est également pas nécessaire, dès lors qu'elle ne permettrait que de constater l'état actuel du chantier, et non son état ancien. Par ailleurs, les parties ont versé à la procédure de nombreuses photographies, dont certaines ont été prises encore récemment. Partant, il ne sera pas donné suite à sa conclusion tendant à la tenue d'une audience et d'une inspection locale.

Enfin, l'apport des procédures pénales ne se justifie pas, dès lors que, comme indiqué sous ch. 3.2, la Cour apprécie librement l'ensemble des mesures probatoires d'ores et déjà ordonnées.

4.3 La cause est ainsi en état d'être jugée.

- 5.** L'intimé requiert que la Cour ordonne à l'appelante d'enlever l'ensemble des grillages entourant le restaurant, ainsi que la benne.

5.1 Aux termes de l'art. 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées (al. 2).

L'art. 260 al. 2 2^{ème} phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12^e Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 8).

Les travaux doivent avoir lieu dans les locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.2).

5.2 En l'espèce, il est constant que d'importants travaux ont eu lieu et sont encore en cours sur la parcelle; en revanche, les locaux litigieux ne font pas l'objet de travaux, de sorte que l'art. 260 CO n'est pas applicable dans le cas d'espèce. Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, en toute hypothèse, cette disposition ne permet pas au locataire de solliciter l'arrêt immédiat du chantier, ni de requérir l'enlèvement des grillages et de la benne, mais uniquement d'exercer les droits résultant des défauts de la chose louée.

5.3 L'intimé sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point.

- 6.** Tant l'appelante que l'intimé contestent les réductions de loyer octroyées par les premiers juges. L'appelante requiert que la Cour de céans dise qu'elle n'est tenue d'accorder aucune réduction de loyer, alors que l'intimé sollicite une réduction de loyer de 100% depuis le 22 décembre 2011 jusqu'à l'enlèvement de la benne et du grillage entourant le restaurant.

Il convient en premier lieu de déterminer, s'agissant de l'eau froide et du compresseur, s'ils font partie ou non du contrat de bail.

6.1 Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les auteurs cités). En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés

en plus du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.1; LCHAT, op. cit., p. 334). Le renvoi à une annexe standardisée du contrat, comme les "dispositions générales pour baux d'habitation", ne suffit pas pour admettre que les parties ont passé une convention spéciale sur le paiement des frais accessoires. En effet, on ne peut exiger du locataire qu'il se fasse une idée des frais accessoires qu'il aura à payer par une consultation attentive des conditions annexées au contrat. Il a bien plutôt droit à ne se voir facturer que les frais accessoires clairement et précisément décrits dans le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.24/2002 du 29 avril 2002, consid. 2.4.2, reproduit in *Mietrechtspraxis* [mp] 2002 p. 163 ss). Les frais énumérés dans des conditions générales peuvent toutefois, selon les circonstances, être facturés au locataire, dans la mesure où ils peuvent être considérés comme une concrétisation des frais accessoires déjà attribués au locataire dans le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 consid. 1.1).

Selon l'art. 5 OBLF, entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses pour a) le combustible et l'énergie consommés, b) l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, c) les frais d'exploitation d'énergie de substitution, d) le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière ainsi que l'enlèvement des déchets et scories, e) la révision périodique de l'installation de chauffage (...) et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites, f) le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière périodique, g) la maintenance, h) les primes d'assurance qui se rapportent à l'installation de chauffage, i) le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de cette installation.

6.2 En l'espèce, le contrat bail à loyer conclu le 18 mai 1989 contient, parmi ses conditions particulières, une mention selon laquelle les "Services de chauffage, eau chaude, climatisation, etc." sont mis à la charge des locataires.

Il sied de constater que ni l'art. 8 du contrat de bail signé par les parties, ni l'art. 5 OBLF ne mentionnent les frais d'approvisionnement ou de consommation d'eau froide comme devant être mis à la charge du locataire au titre de frais accessoires. Par ailleurs, la convention de services de chauffage, eau chaude et climatisation ne fait également pas état de l'eau froide.

Compte tenu des principes jurisprudentiels rappelés au considérant précédent, il convient de retenir que les frais d'eau froide faisaient partie du loyer des locaux, et ne constituaient pas des frais accessoires à charge de l'intimé.

6.3 A teneur des art. 1 et 2 CO, un contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté de s'engager et réglé tous les éléments essentiels de celui-ci. Savoir si l'on est en présence d'une

véritable offre de contracter ou d'une simple déclaration d'intention et, plus généralement, si des parties sont tombées d'accord et ont conclu un contrat est affaire d'interprétation. Si les parties se sont correctement comprises, leurs déclarations seront interprétées selon la volonté réelle de chacune d'elles, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 CO). Dans les autres cas, leurs déclarations seront interprétées selon leur volonté présumée, soit en application du principe de la confiance. Il incombe donc au juge de rechercher, en premier lieu, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; il s'agit là d'une question de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge recherchera quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (application du principe de la confiance) (ATF 138 III 659 consid. 4.2.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/1995 du 27 décembre 1995 consid. 2a citant l'ATF 118 II 365, rés. JdT 1993 I 362).

Pour que l'on puisse admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), il est nécessaire que les parties aient adopté une attitude dépourvue d'ambiguïté, un comportement dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 113 II 522 consid. 5c, JdT 1988 I 354).

6.4 Dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé dispose des clés du local se trouvant au sous-sol dans lequel le compresseur a été installé. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, la propriété du compresseur n'est pas contestée, celui-ci appartenant à l'intimé. Seule est litigieuse la question de savoir si ledit local faisait partie des locaux remis à bail.

Il est constant que le contrat de bail de 1989 ne comporte aucune mention relative à ce local. L'appelante n'a toutefois pas allégué que l'intimé se serait approprié ce local. Elle n'a d'ailleurs pas non plus allégué avoir introduit une action en revendication, concernant ce local, à l'encontre de l'intimé. Depuis le début du contrat, soit le 1^{er} juin 1989 jusqu'au 31 mai 2012 représentant plus de vingt ans, date à laquelle l'appelante a fermé la vanne d'arrivée d'eau du compresseur, aucune contestation relative au local de stockage n'est survenue. Il ressort de plus de l'audition du témoin G_____, ancien employé de l'intimé de mars 1991 à juillet 2010, que le compresseur s'était toujours trouvé dans le local de stockage pendant toute cette période.

Compte tenu des éléments décrits ci-avant, la Cour retient que les parties, soit la bailleuse de l'époque, dont les actes sont passés de plein droit à l'appelante (art. 261 CO), et l'intimé sont convenus, par actes concluants, que le local de stockage faisait partie des locaux loués, dès lors qu'elles ont adopté une attitude dépourvue de toute ambiguïté.

-
7. **7.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'article 259a CO, 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 la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 248).

A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, *op. cit.*, n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 249).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 s.; WEBER, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 5ème éd., 2011, n. 1 ad art. 259d CO).

Pour le surplus, la doctrine relève à juste titre la différence entre la protection contre les immissions dans le domaine du droit du voisinage et la prétention en réduction de loyer du locataire selon l'art. 259d CO. Les voisins au sens des droits réels ne sont unis par aucun lien contractuel, alors que, dans le cas de la prétention en réduction de loyer, il s'agit de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.2; WEBER, *op. cit.*, n. 1b ad art. 259d CO; plus détaillé BRUNNER, *Störungen der Mieterinnen und Mieter durch Immissionen, insbesondere Bau- und Verkehrslärm - zivil- und öffentlichrechtliche Rechtbehelfe und deren Durchsetzung*, *Mietrechtpraxis* [mp] 2000, pp. 97 ss et 153 ss).

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 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 216).

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5^e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Commentaire zurichois, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO).

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 construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, XII^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

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

La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 consid. 3.2). Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défaut de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties (HIGI, op. cit., n. 5 et 11 ad art. 259d CO). En outre, le locataire n'a pas à respecter une priorité entre les différents moyens à sa disposition et ceux-ci ne s'excluent pas (SVIT-KOMMENTAR, Das chweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd. 2008, n. 5 ad art. 259a CO; HIGI, op. cit., no 13 ad art. 259a CO).

Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, op. cit., p. 226). En revanche, un 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). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, op. cit., p. 225).

7.3 En vertu de l'article 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoit pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer (suppression de loyer). Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque des travaux sont entrepris qui excluent l'exploitation du commerce du locataire (LACHAT, op. cit., p. 257 et note de bas de page n. 71).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage actuel 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 entre les prestations des parties (ATF 130 III 504, consid. 4.1; AUBERT, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO, p. 363; LACHAT, op. cit., p. 257). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (cf. ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 4a p. 665 s. et les références citées; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5)

La réduction du loyer est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe. Le droit à la réduction du loyer cesse lorsque le bailleur a procédé aux réparations nécessaires, ou quand le défaut prend fin de lui-même (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit., p. 260).

La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LACHAT, op. cit., n. 11.3.6 p. 258; SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 20 ad art. 259d CO).

En ce qui concerne la casuistique, l'on peut citer, à titre d'exemple, le cas d'une agence de placement, locataire de bureaux dans un immeuble dont le bâtiment mitoyen a été démoli puis reconstruit, les travaux de gros-œuvre du chantier ayant duré environ quinze mois, avec des bruits importants, des vibrations, de forts dégagements de poussière ayant fortement perturbé l'activité de l'entreprise. Une

réduction de loyer de 60% pendant 14 mois a été octroyée, puis de 25% pendant une deuxième phase correspondant à la construction de parois métalliques et vitrées et à l'enlèvement de l'échafaudage, toujours sur l'immeuble voisin (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005).

En raison de travaux effectués à proximité d'un chalet à Verbier pendant la période estivale, engendrant du bruit, de la poussière, l'accès entravé, une réduction de 50% a été octroyée (TF, DB 1997 n. 1). Une même réduction a été fixée s'agissant d'une boulangerie dont le four était hors d'usage (SJ 1963 589 consid. 7).

Une réduction de 37% a été consentie à un oculiste dont l'activité a été perturbée par le bruit provenant de deux chantiers; une réduction de 20% a été allouée à un locataire en raison de la réfection des façades de l'immeuble; une réduction identique a été consentie à un commerce dont les vitrines ont été obstruées par un chantier des mois durant (ex. cités par LACHAT, op. cit., n. 11.3.7.2 p. 260).

Une réduction de loyer de 60% a été octroyée à un locataire lors de l'exécution de travaux d'une telle envergure qui engendraient des inconvénients, notamment du bruit et de la poussière. La visibilité de l'arcade avait été réduite et l'accès à celle-ci avait été restreint. L'exploitation du commerce ayant été interrompue, une réduction de 100% pendant cette interruption a été accordée (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009).

7.4 A teneur de l'art. 272c al. 2 CO, si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur sans changements pendant la prolongation.

Le contrat demeurant inchangé, sauf exceptions (LACHAT, chapitre 30, n. 6.1, p. 789), le locataire est en droit de faire valoir les droits découlant de l'usage de la chose louée (art. 256 et 259ss CO) (SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 4 ad art. 272c CO).

7.5 Dans un contrat synallagmatique, le débiteur recherché ne peut soulever l'exception d'inexécution (art. 82 CO) pour s'opposer à l'action en exécution intentée par l'autre partie, lorsqu'il a lui-même rendu impossible l'exécution de la contre-prestation (SCHRANER, Commentaire zurichois, n. 95 ad art. 82 CO). S'agissant du droit du bail, il ne faut en outre pas perdre de vue que le loyer n'est pas la contrepartie de la jouissance effective de la chose par le preneur, mais simplement de la mise à disposition de celle-ci par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2004 du 1^{er} novembre 2004 consid. 2.4; ATF 119 II 36 consid. 3a).

7.6 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a entrepris d'importants travaux sur la parcelle dont elle est propriétaire. Il est également constant que des panneaux en bois, puis métalliques, ont été posés, dès le 22 décembre 2011, autour des vitrines du restaurant. Par ailleurs, l'appelante a cessé de fournir l'eau à

l'intimé, et ce dès le 13 avril 2012, l'approvisionnement ayant été rétabli le 31 mai 2012. Enfin, l'appelante a fermé la vanne d'arrivée d'eau du compresseur le 31 mai 2012, lequel a été rebranché le 6 décembre 2012.

La présence de panneaux obstruant les vitres de l'établissement public, l'absence d'eau et l'arrêt du compresseur, faisant fonctionner la chambre froide du restaurant, le réfrigérateur et le distributeur de bières, constituent manifestement des défauts qui restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'elle dispose d'une autorisation administrative de construire entrée en force n'implique pas que les travaux qu'elle a entrepris et qu'elle entreprend encore sur l'immeuble litigieux ne constituent pas un défaut, restreignant l'usage pour lequel la chose a été louée, comme l'a d'ailleurs rappelé le Tribunal fédéral dans sa jurisprudence rappelée ci-avant. De plus, la nécessité de procéder, pour des raisons de sécurité, à la pose desdits panneaux ne modifie pas cette appréciation, dès lors que le bailleur répond du défaut, même s'il n'a commis aucune faute.

Par ailleurs, la thèse de l'appelante selon laquelle aucune réduction de loyer n'est due à l'intimé, dès le 1^{er} mai 2012, dès lors que le bail a été résilié, ne résiste pas à l'examen. En effet, même après la date pour lequel le congé est donné, les effets du contrat, en particulier les obligations respectives des parties, perdurent jusqu'à la restitution des locaux. Comme lors de l'octroi d'une prolongation de bail - ce qui n'est pas le cas en l'espèce - le contrat demeure inchangé et le locataire conserve la faculté de se prévaloir des dispositions relatives aux défauts de la chose louée.

S'agissant de la qualification du défaut, la Cour retient, comme le Tribunal, que la présence de panneaux obstruant les fenêtres du restaurant constitue un défaut grave. En effet, il est notoire et incontestable que l'exploitation d'un établissement public est très difficile, voire impossible dans ces circonstances. Les témoins ont d'ailleurs confirmé que les clients pensaient que le restaurant était fermé, celui-ci n'étant plus visible (témoins O_____, P_____, R_____, S_____). En revanche, lorsque les panneaux ont été partiellement retirés le 21 juin 2012, laissés sur le côté et l'arrière du restaurant, le défaut était d'une intensité moindre que précédemment, de sorte qu'il s'agit d'un défaut de moyenne importance. Les témoignages ont permis d'établir que depuis le 21 juin 2012, la clientèle était partiellement revenue (témoins O_____, P_____, Q_____, R_____).

En ce qui concerne la coupure d'eau opérée par l'appelante du 13 avril 2012 au 30 mai 2012, elle constitue également un défaut de moyenne importance, voire un défaut grave. En effet, la présence d'eau dans un établissement public est nécessaire et indispensable pour l'exploitation de celui-ci, non seulement pour préparer

les boissons chaudes, mais également pour procéder à la préparation de la nourriture, pour nettoyer les couverts et ustensiles et pour l'entretien des locaux.

Le raisonnement de l'appelante selon lequel elle était en droit de couper l'eau, en raison de l'absence de paiement des factures y relatives par l'intimé, ne saurait être suivi. D'une part, il a été retenu ci-avant (consid. 6.2) que l'eau froide était comprise dans le loyer convenu entre les parties. D'autre part, comme l'a rappelé le Tribunal fédéral, en droit du bail, le paiement n'est pas la contrepartie de la jouissance effective de la chose louée, mais simplement de la mise à disposition de celle-ci par le bailleur. Il en découle que l'appelante n'était pas légitimée à couper l'eau, en se fondant sur l'exception prévue à l'art. 82 CO.

Par ailleurs, et comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, l'appelante a décidé de se faire justice propre elle-même, alors qu'elle disposait de voies légales, soit en particulier la résiliation du bail de manière anticipée et la réclamation des intérêts moratoires et des dommages-intérêts.

S'agissant de la fermeture de l'arrivée d'eau permettant de faire fonctionner le compresseur, nécessaire à la chambre froide, au réfrigérateur et au distributeur de bière, il a été retenu que le local de stockage faisait partie de la chose louée. L'appelante n'était en conséquence pas légitimée à fermer ladite arrivée d'eau. Même si ledit local n'avait pas fait partie intégrante du contrat de bail - ce qui n'est pas le cas en l'espèce -, il n'en demeure pas moins que l'appelante n'aurait pas non plus été autorisée à agir de la sorte. Si elle avait estimé que l'intimé avait occupé sans droit ledit local, elle aurait dû le mettre en demeure (art. 107 CO) de le restituer, ce qu'elle n'allègue pas avoir fait, puis agir par les voies de droit à sa disposition.

Partant, l'absence de compresseur constitue également un défaut de moyenne importance, voire un défaut grave. L'intimé n'était en effet plus en mesure de proposer des plats midi et soir, comme cela était le cas auparavant, ce qui ressort des témoignages recueillis par les premiers juges (témoins O_____, P_____).

L'appelante fait valoir qu'un bon de travail a été établi le 17 septembre 2012, lequel aurait été transmis à l'intimé, ce qu'il conteste. Elle n'a toutefois pas prouvé que ce bon ait été reçu par l'intimé. Il lui appartenait par ailleurs de remédier au défaut de la chose louée. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne revenait pas à l'intimé de rebrancher lui-même ou de faire brancher le compresseur par un tiers, dès lors que la Cour de justice a expressément ordonné à l'appelante de procéder au branchement dudit compresseur. Il convient dès lors de retenir que le défaut a débuté le 31 mai 2012 et qu'il a persisté jusqu'au 6 décembre 2012, date à laquelle le compresseur a été rebranché.

Enfin, la présence de grillages et de la benne devant les vitrines du restaurant depuis le 13 septembre 2012 (date à laquelle les panneaux ont été enlevés) constituent un défaut de moyenne importance. Les témoins ont confirmé que le

restaurant n'était pas visible depuis la route (témoins O_____, P_____, Q_____, R_____, S_____).

7.7 A bon droit, le Tribunal a distingué trois périodes distinctes pour fixer la quotité de la réduction de loyer, en raison des nuisances d'intensité différentes subies par l'intimé, soit du 22 décembre 2011 au 20 juin 2012, du 21 juin 2012 au 12 septembre 2012 et du 13 septembre 2012 jusqu'à l'enlèvement des grillages et de la benne.

Avec l'appelante, la Cour retient qu'aucune réduction de loyer n'est due à l'intimé durant les périodes de fermetures administratives de l'établissement public, soit du 15 février 2012 au 12 avril 2012 et du 14 septembre 2012 au 4 décembre 2012, dès lors que l'impossibilité d'exploiter les locaux n'était pas imputable à la bailleresse.

Pour la première période, soit du 22 décembre 2011 au 20 juin 2012, il a été constaté que le défaut était grave, le restaurant étant entièrement entouré de panneaux en bois. Toutefois, contrairement à ce que soutient l'intimé, il ne se justifie pas de lui accorder une réduction de loyer de 100%, dès lors qu'il a pu, malgré d'importantes difficultés, continuer à exploiter son établissement (sauf pendant la fermeture ordonnée par les services administratifs). En revanche, la quotité accordée par les premiers juges n'est pas proportionnée au cas d'espèce. En effet, comme le Tribunal, il convient de souligner que le restaurant avait pignon sur rue. Il est par ailleurs notoire que l'obstruction des vitrines a rendu très difficile l'exploitation de celui-ci. Les enquêtes ont également permis d'établir que les clients pensaient que le restaurant était fermé, puisqu'il n'était plus visible. Compte tenu de la casuistique mentionnée ci-avant, il se justifie d'accorder à l'intimé une réduction de loyer de 50%.

Cette réduction de 50% sera due par l'appelante du 22 décembre 2011 au 14 février 2012 et du 13 avril 2012 au 20 juin 2012.

La coupure d'eau opérée par l'appelante du 13 avril 2012 au 30 mai 2012 justifie également une réduction de loyer supplémentaire, de 30% telle que retenue par le Tribunal. Il est en effet constant qu'un établissement public ne peut être exploité qu'imparfaitement sans présence d'eau, dès lors qu'il n'est pas en mesure de servir de boissons chaudes, préparer des repas et nettoyer tant le matériel de cuisine, que les locaux.

Ainsi, la réduction de loyer sera fixée à 50% du 22 décembre 2011 au 14 février 2012, à 80% du 13 avril 2012 au 30 mai 2012, puis à 50% du 31 mai 2012 au 20 juin 2012.

S'agissant de la période du 21 juin 2012 au 12 septembre 2012, une partie des fenêtres du restaurant était encore obstruée par les panneaux. Comme l'ont retenu à

bon droit les premiers juges, le chanter voisin a continué, imposant à l'intimé la présence de grillages et d'une benne devant ses vitrines. Les témoins ont indiqué que la clientèle était partiellement revenue fréquenter l'établissement dès ce moment.

La réduction de 20% telle que fixée en première instance est proportionnée au cas d'espèce.

Par ailleurs, dès le 31 mai 2012, l'appelante a fermé la vanne d'arrivée d'eau du compresseur, lequel faisait fonctionner tant la chambre froide, que le réfrigérateur et le distributeur de bières. Ce défaut, important, justifie l'octroi d'une réduction de loyer supplémentaire, de 25%. La procédure a en effet permis d'établir que l'intimé n'était plus en mesure de servir des plats les midi et soir, comme il le faisait auparavant.

Une réduction de 25% sera dès lors due par l'appelante du 31 mai 2012 au 6 décembre 2012, sous réserve de la fermeture administrative du 14 septembre 2012 au 4 décembre 2012.

Dès le 13 septembre 2012, date à laquelle les panneaux ont été définitivement enlevés, jusqu'à l'enlèvement des grillages et de la benne, il se justifie de réduire le loyer de 15%, comme l'a fait le Tribunal. Il convient de rappeler que la réduction de loyer n'est pas due du 14 septembre 2012 au 4 décembre 2012.

7.8 En résumé, le loyer, hors charges, sera réduit comme suit :

- de 50% du 22 décembre 2011 au 14 février 2012,
- de 80% du 13 avril 2012 au 30 mai 2012,
- de 75% du 31 mai 2012 au 20 juin 2012 (50% en raison des vitrines et 25% pour le compresseur),
- de 45% du 21 juin 2012 au 12 septembre 2012 (20% panneaux partiels et 25% pour le compresseur),
- de 40% le 13 septembre 2012 et les 5 et 6 décembre 2012 (15% pour les travaux et 25% pour le compresseur),
- et de 15% dès le 7 décembre 2012 jusqu'à l'enlèvement des grillages et de la benne.

7.9 Les ch. 1 à 5 du dispositif du jugement entrepris seront en conséquence annulés dans le sens qui précède.

-
8. L'intimé requiert la condamnation de l'appelante de lui verser 107'973 fr. 80 à titre de dommages-intérêts. Il reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas apporté la preuve de son dommage.

8.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui soit imputable.

L'octroi d'une indemnisation est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée.

Selon la jurisprudence, le rapport de causalité est adéquat lorsque l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement (ATF 129 II 312 consid. 3.3). En cas d'omission du bailleur de remédier au défaut, la causalité repose sur l'hypothèse que le dommage ne se serait pas produit si le bailleur s'était comporté correctement (ATF 115 II 440 consid. 5a; AUBERT, op. cit., n. 12 ad art. 259e CO).

La faute du bailleur est présumée. Si le bailleur n'a pas connaissance du défaut et que le locataire ne lui en signale aucun, il n'est pas fautif en cas de dommage. C'est plutôt au locataire de répondre des dégâts dus à l'omission d'aviser. Ainsi, même si la connaissance par le bailleur de l'existence du défaut n'est pas une condition directement exigée pour l'art. 259e CO, elle est implicite pour fonder la responsabilité pour faute du bailleur, au moins par négligence (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259e CO). S'il a été maintenu dans l'ignorance de l'existence du défaut, le bailleur sera libéré de l'obligation de payer des dommages-intérêts (LACHAT, op. cit., p. 264 ch. 4.5. et références citées).

Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, il appartient au demandeur de prouver le dommage. L'art. 42 al. 2 CO précise que, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Elle tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé, mais ne dispense pas ce dernier de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bono du montant du dommage (ATF 131 III 360 consid. 5.1 et les arrêts cités; 128 III 271 consid. 2b/aa; 122 III 219 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_77/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5.2; 4C.412/2006 du 27 février 2007 consid. 2.3.1).

8.2 En l'espèce, comme retenu plus haut, l'appelant a violé ses obligations contractuelles en faisant acte de justice propre, notamment en coupant l'eau dans le restaurant et en fermant l'arrivée d'eau permettant de faire fonctionner le compresseur.

C'est donc fautivement que l'appelante a agi, ce qui ouvre la voie à la réparation du dommage subi par l'intimé.

L'intimé soutient avoir subi une baisse de son bénéfice en 2012, en raison des défauts ayant affecté la chose louée. Pour déterminer le montant de son dommage, il a procédé à une moyenne entre le bénéfice réalisé avec celui des années 2006, 2007, 2010 et 2011. D'emblée, la Cour relève que l'intimé n'a pas versé à la procédure les pièces comptables des années 2008 et 2009. Par ailleurs, l'établissement public avait été remis en gérance de mars 2008 au 31 décembre 2011. Durant cette période, le gérant avait changé de cuisinier, ce qui avait permis selon lui d'augmenter un peu la clientèle, et donc son bénéfice. Comme l'ont relevé à bon droit les premiers juges, l'intimé n'a fourni aucune explication concernant le cuisinier, en particulier s'il était toujours ou non à son service.

Par ailleurs, le comptable de l'intimé a indiqué qu'il n'avait pas constaté de périodes d'interruption des ventes de marchandises qui étaient restées régulières. Le chiffre d'affaires avait été plus ou moins stable chaque mois en 2012, même s'il était resté bas. En 2012, l'établissement public a été fermé à deux reprises, du 15 février 2012 au 12 avril 2012 et du 14 septembre 2012 au 4 décembre 2012, soit pendant près de cinq mois.

Contrairement à ce que soutient l'intimé, l'établissement d'une moyenne du bénéfice net, en comparaison avec des années où il n'exploitait pas l'établissement, et les années 2006 et 2007 ne se justifie pas. Il lui appartenait en effet de prouver, le cas échéant au moyen de divers indices, le montant exact de son dommage. Il n'a pas versé à la procédure de pièces précises à ce sujet, dès lors qu'il a uniquement produit les bilans, comptes de pertes et profits pour les années concernées. Dès lors que le dommage pouvait et devait être établi, l'art. 42 al. 2 CO ne peut pas être appliqué au cas d'espèce.

De plus, les fermetures administratives de l'établissement ont, selon le cours ordinaires des choses et de la vie, eu une incidence sur la fréquentation du restaurant, également hors desdites périodes, lesquelles ont interrompu le lien de causalité naturelle entre le dommage allégué par l'intimé et le comportement fautif de l'appelant.

Faute de valeur probante des pièces versées au dossier pour attester d'un gain manqué effectif, il ne peut pas être alloué de dommages-intérêts à l'intimé.

Compte tenu de ce qui précède, les autres conditions de l'art. 259e CO ne seront par conséquent pas examinées.

8.3 L'intimé sera débouté de ses conclusions sur ce point et le jugement entrepris sera confirmé.

9. L'appelante et l'intimé sollicitent le prononcé d'une amende disciplinaire, au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

9.1 Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC).

Par comportement de bonne foi, on entend un comportement qui, objectivement, correspond à ce qui peut être légitimement attendu des parties à un procès, à savoir une attitude éthiquement correcte à l'égard de l'autre partie et du juge; il faut cependant se garder de retenir trop facilement l'existence d'un comportement abusif, au risque de vider la loi de sa substance (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 24 à 26 ad art. 52 CPC).

Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr., au plus en cas de récidive.

Agit de manière téméraire, par exemple, celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b).

9.2 En l'espèce, il est manifeste, au vu des nombreuses procédures ayant opposé les parties, que leurs relations sont très détériorées. Certes, les parties manquent parfois d'objectivité et défendent fermement leur position. Cependant, la Cour relève qu'elles ont toutes deux su conserver, dans ce cadre, une attitude correcte à l'égard de l'autre. Il ne se justifie dès lors pas de condamner l'une ou l'autre des parties, ou leur conseil, à une amende disciplinaire.

10. A teneur de l'art. 22 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 les appels interjetés les 18 et 24 février 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/65/2014 rendu le 22 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13724/2012-2.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Réduit de 50% le loyer, charges non comprises, de l'arcade et du studio n° 2 situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, du 22 décembre 2011 au 14 février 2012.

Réduit de 80% le loyer, charges non comprises, desdits locaux du 13 avril 2012 au 30 mai 2012.

Réduit de 75% le loyer, charges non comprises, desdits locaux du 31 mai 2012 au 20 juin 2012.

Réduit de 45% le loyer, charges non comprises, desdits locaux du 21 juin 2012 au 12 septembre 2012.

Réduit de 40% le loyer, charges non comprises, desdits locaux le 13 septembre 2012 et les 5 et 6 décembre 2012.

Réduit de 15% le loyer, charges non comprises, desdits locaux dès le 7 décembre 2012 jusqu'à l'enlèvement des grillages et de la benne.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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).