

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14778/2012

ACJC/1561/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014

Entre

A_____, sise _____ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 janvier 2014, comparant d'abord par Me Lisa Locca, avocate, puis en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Robert Zoells, avocat, rue des Cordiers 14, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2014.

EN FAIT

- A. a.** A_____ est une société coopérative inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2003, poursuivant comme but la gestion et l'administration d'unités locatives du site A_____, ainsi que la maintenance et la revalorisation de ses bâtiments et la mise à disposition à des coopérateurs exerçant des activités industrielles et/ou artisanales compatibles avec le but poursuivi par la fondation des terrains industriels de Genève (...).

Selon l'article 47 des statuts de la coopérative, un coopérateur n'a pas le droit de sous-louer des locaux.

Dès la création de la coopérative, B_____ a été désigné administrateur et membre du comité de direction, avec pouvoir de signature collective à deux (avec le président ou le vice-président).

- b.** Par contrat du 2 juin 2004, B_____ a pris à bail de A_____ un dépôt-atelier d'une surface totale de 122,31 m², situé dans la halle nord du bâtiment "A_____", _____ (ci-après : le bâtiment A_____).

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juin 2004 au 31 mai 2009, et le loyer mensuel, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, fixé à 600 fr. 55, plus 74 fr. 40 de charges.

Toute modification du contrat était expressément soumise à la forme écrite.

Le contrat a été signé par B_____ pour le locataire, et par B_____, directeur, et C_____, président, pour la bailleuse.

- c.** Le 6 janvier 2005, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une mezzanine d'une surface totale de 96 m², située dans la halle nord du bâtiment A_____ et donnant sur des locaux, dont l'un jouit de la lumière naturelle, loués entre autres par D_____, président de A_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2009, puis renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 400 fr., plus 59 fr. de charges.

- d.** E_____ est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce de Genève depuis le _____ 2004, qui poursuit comme but le montage de stores, la construction métallique, le service d'entretien et d'installations téléphoniques.

B_____ allègue que n'exerçant plus d'activité professionnelle à titre personnel dans le cadre de sa spécialité de monteur de stores, il avait envisagé de collaborer ou de s'associer avec F_____, associé gérant de E_____.

Dans ce contexte, le 2 septembre 2005, A_____, d'une part, sous la signature de B_____, directeur, et G_____, président, et E_____ et F_____, pris conjointement et solidairement, d'autre part, ont signé un contrat de bail portant sur un atelier d'une surface de 129 m², situé dans la halle nord du bâtiment A_____. Les parties s'accordent à dire qu'il s'agit des mêmes locaux que ceux loués à B_____ par contrat du 2 juin 2004 (dépôt-atelier).

Le loyer, y compris les charges, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 1'161 fr. par mois. Le contrat a été conclu pour une durée de quatre ans et cinq mois, soit du 1^{er} août 2005 au 31 décembre 2009.

Toute modification du contrat était expressément soumise à la forme écrite.

B_____ soutient que pendant la durée du bail conclu avec E_____, le sien, portant sur les mêmes locaux, a été "suspendu". Il a cependant déclaré le contraire devant le Tribunal des baux et loyers.

A_____ affirme que la conclusion du bail avec E_____ a emporté résiliation de celui conclu avec B_____.

e. Par contrat du 31 août 2006, B_____ a pris à bail de A_____ un restaurant (ci-après : le Restaurant) situé au sous-sol du bâtiment A_____ d'une surface totale de 107 m², pour un loyer mensuel, charges comprises, de 1'500 fr. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2011.

f. Fin 2007, E_____ a quitté les locaux loués par A_____ et récupéré sa garantie de loyer.

Selon "inventaire de reprise matériel" du 31 janvier 2008 et "décompte de compensation" du 21 février 2008, A_____, sous la signature de B_____, a racheté du matériel d'une valeur de 25'000 fr., appartenant au locataire, pour la somme de 10'000 fr.

B_____ allègue avoir récupéré son dépôt-atelier dès janvier 2008, la "suspension" de son bail prenant fin, alors que A_____ soutient que B_____ a profité de sa fonction de directeur pour se réattribuer des locaux qu'elle n'entendait pas relouer, et ce sans contrat, pour un montant de loyer inférieur au dernier loyer fixé.

g. Lors d'une séance du comité de direction de A_____ du 19 mai 2008, et suite à une demande de B_____, il a été décidé à l'unanimité et sans réserve de créer 3-4 places de stationnement en épi le long du muret et dans la cour administrative.

B_____ souhaitait que ces places soient réservées aux clients du Restaurant, et s'engageait à payer un loyer pour lesdites places.

A_____ affirme que si les places ont bien été créées, la question de leur attribution n'a plus été rediscutée.

h. Entre le 8 février et le 31 décembre 2008, B_____ a payé au total 39'409 fr. 40 à A_____, par des versements de 4'800 fr., 2'400 fr., 2'967 fr. 91, 3'000 fr., 3'041 fr. 45 et 3'400 fr., sans précision.

B_____ allègue que le montant de 6'000 fr. (2 x 3'000 fr.), mentionné de façon manuscrite sur les relevés produits, a été payé par compensation, en remboursement d'un prêt de 50'000 fr. qu'il avait consenti à A_____. La différence des montants payés chaque mois s'expliquerait par le fait qu'il réglait également les décomptes de charges.

A_____ soutient qu'il est impossible de déterminer à quel titre les différents montants ont été versés, en l'absence de décomptes précis qu'il incombait à B_____ d'établir, en sa qualité de directeur. Aucun des montants versés ne correspond à la somme totale des loyers dus par B_____ pour les différents locaux (prétendument) loués. Elle conteste l'octroi du prêt ainsi que le paiement de loyers par compensation, et affirme que B_____ était en retard dans le paiement de certains loyers.

i. Le 1^{er} décembre 2008, A_____ et B_____ ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer portant sur le Restaurant. La surface totale indiquée était de 195 m² et le loyer fixé à 2'000 fr., plus 500 fr. de charges. Ce bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2018.

Selon l'art. 5.1. du contrat, le stationnement de véhicules est strictement interdit sur les zones communes (couloirs d'accès, tunnel, périmètre extérieur de l'immeuble). Le stationnement des véhicules hors des places de parc attribuées est interdit (...).

B_____ soutient que les places de parking situées devant le restaurant font partie intégrante du bail, ce que A_____ conteste. Selon cette dernière, les places, situées sur les zones communes, n'ont jamais été attribuées à B_____ et les locataires n'ont pas le droit d'y stationner.

A une date inconnue, un écriteau mentionnant "parking réservé, tous les jours, clientèle restaurant de 11h00 à 14h30 et dès 18h30 (...)" a été posé devant les places de parking. A_____ soutient que c'est à bien plaisir qu'elle a accepté de mettre ces places à disposition pendant les heures de repas.

j. B_____ allègue avoir mis à la disposition de A_____ dès le début 2009 le dépôt-atelier de 122 m² sis dans la halle nord, y compris le matériel qu'il contenait, raison pour laquelle il a cessé de verser le loyer.

A_____ conteste la mise à disposition par B_____ d'un local sur lequel il n'avait aucun droit et qu'elle entendait mettre à la disposition de ses employés, ainsi que la propriété de celui-ci sur le matériel qui s'y trouvait, à l'exception d'un tour Schaublin, de l'établi sur lequel le tour est posé, d'une layette (armoire) et de deux armoires casiers métalliques en se référant au "décompte de compensation" du 21 février 2008.

k. Par courrier du 26 mars 2012, B_____ a mis A_____ en demeure de remettre immédiatement à sa disposition ses propres locaux au rez-de-chaussée du bâtiment (dépôt-atelier), garnis de machines lui appartenant.

Par courrier du même jour, il a mis en demeure A_____ d'enlever tout objet obstruant les vitres de la mezzanine, dans un délai échéant au 18 mai 2012, sous menace de consignation de loyer.

B_____ a admis par la suite que les cartons obstruant les fenêtres de la mezzanine avaient été enlevés en janvier 2013.

Par courrier du 14 mai 2012, il a mis en demeure A_____ de libérer l'intégralité des places de parc soustraites à l'usage de la clientèle du Restaurant dans un délai venant à échéance le 18 mai 2012, sous menace de consignation de loyer.

l. A_____ n'a pas renouvelé le contrat de travail de B_____ (directeur) qui venait à échéance à fin mai 2012.

m. B_____ a consigné, dès juillet 2012, le loyer et les charges des locaux (soit 2'500 fr.) sis au sous-sol du bâtiment administratif "A_____" (soit le Restaurant), ainsi que celui en 459 fr. de la mezzanine.

n. Par requête en validation de consignation de loyer formée par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : CCBL) le 28 juin 2012, B_____ a conclu à la condamnation de A_____ à laisser libres et à disposition du locataire et de ses clients les places de parking sises devant le Restaurant, et de respecter les clauses du bail à loyer du 1^{er} décembre 2008 (C/14784/2012).

Par une autre requête en validation de consignation de loyer du même jour, B_____ a conclu à la condamnation de A_____ à débarrasser tous les objets obstruant les fenêtres de la mezzanine et à respecter les clauses du bail à loyer du 6 janvier 2005 y relatif (C/14789/2012).

A_____ soutient que B_____ n'a consigné que le loyer afférent à la mezzanine, à l'exclusion des charges, raison pour laquelle elle l'a mis en demeure de consigner, puis d'acquitter lesdites charges, sous menace de résiliation du bail.

Par une troisième requête du 6 juillet 2012, B_____ a conclu à la condamnation de A_____ à débarrasser et à lui restituer immédiatement le dépôt-atelier et à respecter les clauses du bail à loyer du 2 juin 2004 portant sur ledit dépôt, sous menace des peines prévues aux art. 292 et suivants CP (C/14778/2012).

o. Le 19 septembre 2012, la CCBL a autorisé la partie demanderesse à procéder dans les causes C/14784/2012, C/14789/2012 et C/14778/2012.

p. Par actes du 19 octobre 2012, B_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) de deux requêtes en validation de consignation et d'une requête en restitution, dirigées contre A_____, reprenant ses conclusions des 28 juin et 6 juillet 2012 dans les causes C/17784/2012, C/17789/2012 et C/14778/2012.

q. Par décision du 7 novembre 2012, le conseil d'administration de A_____ a prononcé l'exclusion de B_____ en tant que coopérateur (décision faisant toujours l'objet d'un recours) et le 26 novembre 2012, l'inscription de B_____ en qualité d'administrateur a été radiée.

r. Par mémoires-réponse du 14 janvier 2013, dans les causes C/17784/2012 et C/17789/2012, A_____ a conclu à la déconsignation des loyers et au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions. Dans la procédure en restitution, cause C/14778/2012, elle a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

s. Selon procès-verbal de constat du 20 février 2013, établi à la demande de B_____ par Me H_____, huissier judiciaire, des bruits de scie, fraise ou autres coups de marteau, provenant de l'atelier situé au-dessous, étaient perceptibles par intermittence dans les locaux de la mezzanine, entre 9h et 9h30 le jour du constat, de telle manière qu'aucune discussion n'était possible dans ces locaux.

t. Les parties ont été entendues par le Tribunal le 18 septembre 2013 et ont renoncé à ce que d'autres mesures probatoires soient ordonnées.

u. Par courrier du 18 octobre 2013, A_____ a mis en demeure B_____ de récupérer les objets lui appartenant et mentionnés dans un courrier du 4 octobre précédent, soit des étagères, des armoires, une perceuse d'établi, et un tour Schaublin complet. Copies de ces missives ont été adressées au Tribunal.

v. Le 9 décembre 2013, B_____ a formulé de nouvelles prétentions à l'encontre de A_____ dans le cadre de la cause C/14784/2012, concluant à ce que celle-ci

soit condamnée à réparer les verrières du Restaurant et à vider régulièrement les caniveaux entourant celui-ci et à entretenir les alentours, ainsi qu'à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% dès le mois de juillet 2012 et de 100% dès le 20 novembre 2013, et cela jusqu'à la suppression des défauts. A l'appui de sa demande, il a fait valoir de nouvelles nuisances, soit du bruit, des insultes et de la poussière. D_____, pour A_____, a contesté les nuisances, alléguant qu'il ne faisait que répondre aux insultes de B_____, et que le problème de bruit était réglé, suite à l'intervention de la police. Il a ajouté qu'il y avait de la poussière partout sur le site.

w. Dans un courrier du 17 décembre 2013 adressé au Tribunal, A_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions formulées par B_____ le 9 décembre 2013 et a notamment indiqué que la verrière du Restaurant avait été provisoirement réparée, qu'un nouveau vitrage avait été commandé et serait livré au début de l'année suivante, et que le nettoyage du caniveau était régulièrement effectué par le concierge.

x. Le 18 décembre 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des procédures C/14778/2012, C/14784/2012 et C/14789/2012 sous le numéro de cause C/14778/2012, avec l'accord des parties.

y. Par jugement du 28 janvier 2014 notifié aux parties par pli du 30 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à restituer immédiatement à B_____ le dépôt-atelier situé dans la halle nord du bâtiment A_____ et à débarrasser celui-ci de tous biens appartenant à la coopérative (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à procéder aux travaux de réparation de la verrière du Restaurant située au sous-sol du bâtiment A_____ (ch. 2), réduit de 5%, du 12 novembre 2013 jusqu'à complète exécution des travaux mentionnés sous point 2 du dispositif le loyer du Restaurant précité (ch. 3), réduit de 15%, du 1^{er} juillet 2012 au 14 janvier 2013, le loyer de la mezzanine située dans la halle nord du bâtiment A_____ (ch. 4), ordonné aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à A_____ la totalité des sommes consignées (comptes 14L 2012 000060 et 14L 2012 000059) (ch. 5), débouté B_____ et les parties de toutes autres conclusions (ch. 6 et 7) et dit que la procédure est gratuite (ch. 8).

En substance, le Tribunal a retenu que le contrat de bail conclu le 2 juin 2004 et portant sur le dépôt-atelier n'avait pas été résilié, en dépit du fait qu'un autre contrat portant sur les mêmes locaux avait été conclu, A_____ n'ayant pas démontré ni même allégué l'existence d'une résiliation écrite, alors que le contrat prévoyait que toute modification devait revêtir la forme écrite. De plus, le locataire avait démontré avoir payé un loyer durant l'année 2008, correspondant à quelques francs près, à celui des trois objets loués.

S'agissant de la mezzanine, le Tribunal a considéré qu'il était établi que les fenêtres de celle-ci avaient été obstruées de mai 2012 à janvier 2013 ce qui constituait indéniablement un défaut de la chose louée, justifiant l'octroi d'une réduction de loyer. Les éventuelles infiltrations de poussière étaient dues à la structure de la pièce et à son emplacement, lesquels n'avaient pas changé depuis la conclusion du bail. Il en allait de même de la perception du bruit provenant de l'atelier. Aucune réduction ne pouvait dès lors être accordée pour ces deux motifs.

S'agissant enfin du Restaurant, le locataire n'avait pas démontré que les places de parking faisaient partie de l'objet loué, ni partant, l'existence d'un défaut. La bailleuse avait admis que les verrières étaient abîmées, ce qui constituait indiscutablement un défaut. Le locataire n'avait pas démontré que les caniveaux entourant le Restaurant n'étaient pas régulièrement nettoyés ni que les alentours n'étaient pas suffisamment entretenus.

B. a. Par acte déposé le 3 mars 2014 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle requiert l'annulation du chiffre 1 du dispositif. Cela fait, elle conclut à ce qu'il soit dit et constaté l'absence de contrat de bail entre A_____ et B_____ portant sur un dépôt-atelier situé dans la halle nord du bâtiment A_____, à la condamnation de B_____ à évacuer ledit dépôt-atelier de toute personne et de tous biens lui appartenant dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'arrêt de la Cour de justice, à ce que cette injonction soit assortie de la menace des peines prévues à l'article 292 CP, et à la condamnation de B_____ en tous les frais de l'instance.

b. Par mémoire réponse du 4 avril 2014, B_____ (ci-après : l'intimé) conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-ci en tous les frais de l'instance. Il forme appel joint et conclut à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement querellé. Cela fait, il conclut :

- à la condamnation de A_____ à laisser libres et à sa disposition ainsi qu'à celle de ses clients les places sises devant le Restaurant, à la condamnation en tant que de besoin de A_____ à respecter les clauses du bail à loyer du 1^{er} décembre 2008 du Restaurant d'une surface de 195 m² situés au sous-sol du bâtiment administratif A_____, à la condamnation de A_____ à vider régulièrement les caniveaux entourant le Restaurant et à entretenir les alentours de celui-ci, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% dès le mois de juillet 2012 et de 100% dès le 20 novembre 2013, et cela jusqu'à la suppression des défauts relatifs au Restaurant;

- à la condamnation en tant que de besoin de A_____ à respecter les clauses du bail à loyer du 6 janvier 2005 relatif à la mezzanine d'une surface de 96 m² située dans la halle nord du bâtiment A_____, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% dès le mois de juillet 2012 et cela jusqu'à la suppression des défauts relatifs à la mezzanine;

- au déboutement de A_____ et à la condamnation de celle-ci en tous les frais de l'instance.

c. Dans son mémoire de réponse à l'appel joint du 26 mai 2014, A_____ conclut au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions sur appel joint, ainsi qu'à sa condamnation en tous les frais de l'instance. Elle produit trois pièces nouvelles, datées des 4, 18 octobre et 17 décembre 2013.

d. Les parties ont été informées par courrier du 15 août 2014 que la cause était gardée à juger, l'intimé n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

A l'instar de ce qui prévaut en matière de contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse, liée à une action en constatation de l'existence d'un bail tacite, se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). Il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences quant à la valeur litigieuse (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, art. 313 n. 6).

En l'espèce, l'appel principal porte sur l'existence d'un contrat de bail portant sur le dépôt-atelier, dès début 2008 jusqu'à ce jour au moins. Le loyer de cet objet a été fixé initialement à 600 fr. 55 par mois, de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

1.2 Par ailleurs, interjetés dans la forme et les délais prescrits par la loi, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 311 et 312 CPC).

1.3 Selon l'art. 317 al 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. L'art. 227 al. 1 CPC stipule que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (a); la partie adverse consent à la modification de la demande (b).

En l'espèce, l'appelante a conclu, pour la première fois en appel, à l'évacuation du locataire du dépôt-atelier. Ces conclusions sont irrecevables.

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; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

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

2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelante figurent au dossier du Tribunal, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles.

3. L'appelante fait grief au premier juge de n'avoir pas tenu compte du fait que l'intimé cumulait les rôles d'organe de l'appelante en charge de la gestion des locaux, d'une part, et de locataire d'autre part, en retenant, en violation de l'art. 8 CC, que c'était à elle de prouver la résiliation du bail conclu avec l'intimé. Cette situation particulière devait conduire à un renversement du fardeau de la preuve, de sorte qu'il appartenait à l'intimé de démontrer qu'il existait un contrat de bail entre les parties, ce qui n'était pas le cas. Le premier juge avait retenu de manière contradictoire qu'aucun document écrit démontrant la fin du contrat de bail conclu entre les parties n'avait été produit, et que le contrat du 2 juin 2004 n'avait jamais subi

de modification. Il aurait dû considérer que le bail conclu le 2 juin 2004 avait été résilié au moment de la conclusion le 1^{er} août 2005 d'un nouveau bail avec E_____. Enfin, l'intimé n'avait pas démontré l'existence d'un contrat de bail entre les parties après le départ de E_____.

L'intimé fait valoir que le contrat conclu le 2 juin 2004 n'a jamais été résilié, la coexistence de deux baux portant sur le même objet étant possible. La preuve du paiement du loyer en 2008 avait été rapportée. Dès 2009, il avait prêté les locaux loués à l'appelante, tant que durait son contrat de travail. La fin de celui-ci avait entraîné celle du prêt, de sorte que l'appelante était tenue de lui restituer les locaux. En ne le faisant pas, elle violait ses obligations de bailleresse. Dans la mesure où, en sa qualité de directeur, il ne disposait que d'un pouvoir de signature collective à deux, aucun argument ne pouvait être tiré de sa "double casquette" d'organe de l'appelante et de locataire.

3.1 L'art. 263 CO offre la possibilité au locataire qui ne souhaite plus occuper personnellement les locaux loués d'en céder l'usage à un tiers, sans toutefois procéder par une résiliation de son contrat de bail. Pour atteindre ce résultat, la loi offre au locataire le choix entre trois institutions différentes : la sous-location premièrement (art. 262 CO), qui laisse subsister le contrat initial et ne permet donc pas au locataire de se libérer de ses obligations contractuelles; le transfert de bail ensuite, qui a pour avantage de permettre au locataire d'imposer au bailleur un nouveau cocontractant, avec lequel il se sera mis d'accord sur une remise de commerce; la restitution anticipée de la chose au sens de l'art. 264 CO enfin, qui permet à certaines conditions au locataire de se libérer de toute obligation. Lorsque les intentions du locataire ne sont pas clairement exprimées et que l'on ne voit pas à laquelle de ces trois institutions il entend recourir, il convient d'interpréter les manifestations de volonté transmises, notamment les correspondances échangées, au regard de l'ensemble des circonstances, le bailleur ne pouvant choisir à sa guise entre l'une ou l'autre (BISE/PLANAS, in : Commentaire pratique du droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI éd., Bâle 2010, n. 6 ad art. 263).

3.2 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 1 et 3 CO).

Le bénéficiaire du transfert prend la place du locataire dans le contrat de bail au jour où le consentement du bailleur est donné. Tous les droits et obligations passent ainsi au bénéficiaire qui en devient seul titulaire. Lorsque le bailleur a donné son consentement au transfert, le tiers est subrogé à l'ancien locataire. Les conditions et obligations du contrat de bail initial, en d'autres termes nées avant le transfert, sont reprises par le bénéficiaire du transfert. Le loyer dû par le tiers est ainsi celui prévu par le contrat, sans augmentation. Ce principe vaut également pour la

durée du bail, qui ne subit aucune modification (BISE/PLANAS, op. cit., n. 66 et 68 ad art. 263).

3.3 Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO).

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions (art. 264 al. 1 CO).

La reprise du bail par le locataire de remplacement n'équivaut pas à la conclusion d'un nouveau bail, sauf si les parties l'entendent ainsi. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4).

3.4 En l'espèce, le contrat conclu entre les parties le 2 juin 2004 l'a été pour une durée initiale de cinq ans, soit jusqu'au 31 mai 2009. Il n'est pas contesté qu'un autre bail, portant sur les mêmes locaux, a été conclu dès le 1^{er} août 2005, entre l'appelante et E_____, avec un loyer supérieur à celui prévu dans le contrat du 2 juin 2004 et avec une échéance différente (31 décembre 2009). L'intimé admet avoir remis ses locaux au nouveau locataire, avec lequel il envisageait de s'associer, sans que la teneur de leur accord ne soit connue.

Il ressort des allégations de l'intimé qu'il n'avait plus l'usage de son atelier et n'exerçait plus d'activité de monteur de stores, raison pour laquelle il a présenté le nouveau locataire à la bailleuse, laquelle a conclu un nouveau contrat avec ce locataire. Il faut en conséquence considérer que l'intimé a résilié le bail le liant à l'appelante de manière anticipée, en présentant un locataire de remplacement en la personne de E_____, que l'appelante a accepté. Le fait que les parties ont signé un nouveau bail, comme elles étaient autorisées à le faire, à des conditions légèrement différentes, n'a pas empêché la résiliation du contrat initial. Ainsi, depuis le 1^{er} août 2005, l'intimé n'était plus titulaire d'un contrat portant sur le dépôt-atelier de 122 m² sis _____.

Retenir qu'il y a eu transfert du bail de l'intimé à E_____ avec l'accord écrit de l'appelante, résultant de la signature d'un nouveau bail, aboutit au même résultat.

L'intimé ne prétend pas qu'il aurait sous-loué le dépôt-atelier à E_____. En sa qualité de directeur de l'appelante, il savait que la sous-location était interdite (art. 47 des statuts). Le contrat signé avec E_____ l'a d'ailleurs été par l'appelante, et non par l'intimée.

-
4. L'appelante conteste l'existence d'un bail tacite avec l'intimé portant sur le dépôt-atelier, après que celui-ci avait été restitué par E_____.

L'intimé soutient qu'il est resté locataire du dépôt-atelier, preuve en est le paiement du loyer durant l'année 2008. Postérieurement à cette date, il n'avait fait que prêter les locaux à l'appelante, jusqu'au non renouvellement de son contrat de travail.

4.1 La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1 et ss CO. La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Les parties peuvent convenir de la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement.

Le contrat de bail peut également être conclu oralement. Il peut ainsi être conclu, de manière tacite, par actes concludants (art. 1^{er} al. 2 CO).

Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n° 4.5, p. 184-185).

A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1 et 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 3.1).

4.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. Le simple fait de tarder à faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.426/2006 du 18 juin 2007 consid. 2.5 et références citées). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières qui autorisent à retenir cette exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités).

4.3 En l'espèce, il est établi que l'intimé occupe le dépôt-atelier de 122 m² depuis le départ du précédent locataire E_____, soit depuis début 2008. Aucun contrat écrit n'a été signé par les parties, alors que tel a toujours été le cas pour d'autres locaux loués par l'appelante à l'intimé.

Contrairement à ce que ce dernier soutient, et à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'intimé n'a pas démontré avoir payé un loyer, d'un montant déterminé, de manière régulière et durable pour ce local. Certes, durant l'année 2008, il a procédé à divers versements, de montants variables, sans que l'on puisse établir à quoi ils étaient destinés. L'intimé admet d'ailleurs que la somme totale des montants versés ne correspond pas à la somme totale des loyers prétendument dus à l'appelante, soit ceux du dépôt, de la mezzanine et du Restaurant. Même s'il fallait admettre que l'intimé s'est acquitté en 2008 du loyer du dépôt-atelier, il a cessé tout versement dès 2009.

L'allégation de prêt des locaux à l'appelante, dès 2009, pour justifier du non paiement d'un loyer, n'est étayée par aucune pièce, et pas convaincante. Il apparaît bien plus que l'intimé, comme le soutient l'appelante, se soit totalement désintéressé de ces locaux, étant rappelé qu'il admet avoir renoncé à son activité de monteur de stores, jusqu'à ce qu'il soit mis fin à son contrat de travail.

Il est vrai que l'appelante ne s'est pas formellement opposée au maintien de l'intimé dans les locaux jusqu'en mai 2012, date de la fin de son contrat de travail. Cependant, l'intimé, qui était directeur de l'appelante et à ce titre en charge de la gestion des locaux, ne peut, sans commettre d'abus de droit, se prévaloir de ce silence. On voit mal en effet, qu'en sa qualité d'organe de l'appelante, il se soit opposé à sa propre présence dans des locaux qu'il occupait à titre individuel.

Il résulte de ce qui précède, que l'intimé n'a pas démontré la conclusion d'un bail tacite avec l'appelante portant sur le dépôt atelier de 122 m². C'est dès lors sans droit qu'il occupe ces locaux, de sorte qu'il doit être débouté de ses conclusions en restitution. Le jugement sera réformé dans le sens qui précède.

5. L'intimé, appelant sur appel joint (mais néanmoins désigné comme intimé, par souci de simplification), reproche aux premiers juges de ne lui avoir accordé qu'une réduction de 15% du loyer de la mezzanine, pour avoir été privé de lumière de mai 2012 à janvier 2013, et d'avoir considéré que la poussière et le bruit ne constituaient pas des défauts, donnant droit à une réduction supplémentaire. S'agissant du Restaurant, il reproche au Tribunal de n'avoir pas reconnu son droit à disposer de parkings, et partant le défaut résultant de l'absence de jouissance de ces places. Les fissures dans la verrière entraînent des infiltrations d'eau et d'air, qui rendent les lieux insalubres, et rendent impossible une exploitation normale de l'établissement.

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

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et les références citées).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., 2008, p. 217-218).

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

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

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

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

En matière d'obstruction de la visibilité, la jurisprudence retient généralement des taux de réduction situés entre 20% et 35%, 20% pour des vitrines d'un magasin obstruées par un chantier des mois durant (LACHAT, op. cit., p. 260).

Une réduction de 8% a été octroyée à des locataires qui souffraient d'un trop plein de lumière et de chaleur, du fait de l'absence de stores aux fenêtres (arrêt du Tribunal fédéral 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 2% en raison de "l'état déplorable de la moquette de l'entrée". Un autre de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient; des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8%. Dans un arrêt du 29 mai 1997, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès "dégoûtants" : la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure et les murs étant également souillés (ATF 4C.97/2003).

5.3 En l'espèce, il est établi que les fenêtres de la mezzanine ont été obstruées de mai 2012 à janvier 2013, ce qui constitue un défaut. La réduction de 15% octroyée par les premiers juges est conforme à la jurisprudence précitée et pourra être confirmée. Elle tient équitablement compte du fait que même en temps normal, cet endroit ne bénéficiait pas de lumière naturelle directe. L'intimé ne fait d'ailleurs pas valoir d'éléments concrets relatifs à la diminution de jouissance résultant de la privation de lumière naturelle, qui justifieraient une réduction plus importante.

C'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les autres nuisances (bruit, poussière) dont l'intimé se plaint ne constituent pas des défauts. La Cour ne peut que faire siens les motifs retenus, et rappeler que ces locaux se situent dans un site industriel, et qu'il n'y a eu aucun changement particulier depuis la conclusion du contrat, générant de supposées nuisances.

Il en va de même en ce qui concerne les prétendus défauts affectant le Restaurant. Avec les premiers juges, la Cour retient que l'intimé n'a pas établi son droit à disposer de places de parking devant son établissement, et ne peut dès lors se plaindre d'en être privé. Les pièces produites établissent clairement que le bail ne portait pas sur les places de parking, qu'aucun montant n'a été versé à titre de loyer pour ces emplacements, et que c'est dès lors à bien plaisir que l'appelante a laissé l'intimé en faire profiter la clientèle de son restaurant pendant les heures de repas.

Il n'est pas non plus démontré que les fissures dans la verrière ont eu des conséquences autres qu'esthétiques. Enfin, le manque d'entretien des caniveaux et alentours du restaurant n'est pas établi.

Dès lors la réduction de 5% octroyée pour les fissures dans la verrière, jusqu'à suppression de ce défaut, conforme à la loi, sera confirmée.

- 6.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/98/2014 rendu le 28 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14778/2012-6-OOD.

Déclare irrecevables les conclusions en évacuation prises par A_____ à l'encontre de B_____ concernant le dépôt-atelier d'une surface totale de 122,31 m², situé dans la halle nord du bâtiment "A_____", _____.

Déclare recevable l'appel joint interjeté par B_____ le 4 avril 2014 contre ce même jugement.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Cela fait, et statuant à nouveau :

Déboute B_____ de ses conclusions en restitution du dépôt-atelier d'une surface totale de 122,31 m², situé dans la halle nord du bâtiment "A_____", _____.

Déboute B_____ de toutes ses conclusions.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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).