

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15951/2013

ACJC/233/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 FÉVRIER 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2015, comparant par Me Christian LUSCHER, avocat, rue Bovy-Lysberg, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

VILLE DE GENÈVE, p.a. B_____, Genève, intimée, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue De-Candolle 18, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 février 2016.

EN FAIT

- A. Par jugement du 25 février 2015, communiqué par pli du 26 février 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à la VILLE DE GENEVE la totalité des sommes consignées (compte 1_____, ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges n'ont pas retenu l'existence d'un défaut de la chose louée. D'une manière générale, ils ont considéré que les locaux loués contenaient des surfaces importantes pour un loyer très bas et qu'ils se situaient en plein cœur de la ville de Genève dans un quartier animé.

Le fait que les escaliers menant aux caves, les abords de l'immeuble et la cour étaient souillés par des débris, des bouteilles cassées, de la nourriture, de l'urine et des tags, ne constituait pas un défaut, dans la mesure où le locataire se trouvait au bénéfice d'un contrat de conciergerie rémunéré 750 fr. par mois pour assurer l'entretien et le nettoyage du bâtiment et de la cour.

Il en était de même s'agissant des dégradations survenues le 22 mai 2013 (graisse enduisant la porte d'entrée de l'immeuble, le digicode, les escaliers, le muret et la descente d'escaliers menant à la cave), du fait qu'il s'agissait d'un cas isolé, auquel la bailleuse avait remédié l'après-midi même en faisant procéder à leur nettoyage.

Aucun défaut n'a été retenu par les premiers juges s'agissant du bruit provoqué par les usagers du parc. Les pièces produites faisaient essentiellement état de nuisances nocturnes, de sorte que A_____ n'était pas concerné par ces nuisances, ses locaux commerciaux étant utilisés la journée.

Le bruit la journée provenant de groupes se réunissant devant les fenêtres du bureau de A_____, en particulier en période estivale, ne dépassait pas le seuil de tolérance due par celui-ci.

Concernant le sentiment d'insécurité allégué par A_____, lié à la présence de groupes d'individus rodant aux alentours de l'immeuble concerné, les premiers juges ont considéré que celui-ci n'avait pas fait appel à la police ou n'avait pas fait état d'un événement particulier démontrant à satisfaction de droit l'existence d'un danger concret. La présence d'un individu armé constituait un acte isolé, qui n'avait pas fait l'objet d'une intervention policière particulière. Il ressortait des listes des interventions des agents de la police municipale (ci-après : APM) que ces dernières s'étaient passées sans problème particulier.

En l'absence de défaut, la libération des loyers consignés en faveur de la VILLE DE GENEVE devait être ordonnée.

- B. a.** Par acte expédié le 13 avril 2015 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à la constatation de la validité de la consignation de loyer, à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à la remise en état de la chose louée en y faisant assurer une surveillance policière durant les nuits et à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour de retard, à la réduction du montant du loyer de 6'000 fr. à 4'000 fr. du 27 mai 2013 au 1^{er} avril 2014 et à 5'000 fr. jusqu'à la remise en état de la chose louée et à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à lui restituer la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 juillet 2013.

L'appelant considère que les nuisances qu'il a subies, constituent des défauts de la chose louée et violent l'article 256 CO.

Suite à la réouverture du parc avoisinant en 2007, de nombreux détritus et des foyers, servant à réchauffer la population nocturne du parc, jonchaient systématiquement l'accès aux locaux. Des traces d'urine et des tags ornaient les murs de l'immeuble loué et il avait dû assumer des actes de vandalisme (bris du digicode et graisse enduisant les escaliers extérieurs).

L'appelant soutient que le contrat de conciergerie entre les parties avait pour but de maintenir les locaux en état selon un usage conforme et non pas de lui faire assumer les conséquences des « fêtes » organisées par certains habitants du quartier. Il avait réclamé de la VILLE DE GENEVE qu'elle agisse en instaurant un système de surveillance approprié et en fermant le parc la nuit, ce qu'elle avait fini par faire, reconnaissant *de facto* que l'ouverture nocturne du parc engendrait des nuisances qu'il n'avait pas à tolérer.

Le bruit provoqué par les usagers du parc perturbait ses activités commerciales et professionnelles. Ce bruit l'empêchait ainsi que ses collaborateurs non seulement de travailler correctement dans les locaux, mais il gênait les contacts commerciaux avec l'extérieur, du fait que les communications téléphoniques étaient aussi troublées par les nuisances du parc voisin (cris, bruit de vélomoteurs et scooters, forte musique).

Concernant le danger découlant des groupes d'individus rôdant aux alentours de l'immeuble concerné, l'appelant soutient que les premiers juges en avaient minimisé la portée. Les interventions des APM démontraient le besoin de rétablir l'ordre dans le parc. Il ne s'agissait pas d'un seul individu armé, mais d'un groupe de personnes qui exhibait une arme semi-automatique. Ce genre de scène se passait régulièrement aux abords directs de l'immeuble loué.

L'existence de défauts de la chose louée permettait d'obtenir de la VILLE DE GENEVE la remise en état de celle-ci et une réduction de loyer. Les conditions permettant la consignation du loyer étaient toutes réunies.

b. La VILLE DE GENEVE (ci-après : l'intimée, la VILLE ou la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de l'appelant de l'entier de ses conclusions.

L'intimée considère qu'elle n'avait jamais garanti au locataire une tranquillité accrue, ni l'absence d'immissions du parc voisin. Les locaux en question étaient situés dans un quartier animé et le parc ainsi que l'école voisine existaient déjà au moment de la conclusion du bail. Les défauts allégués par le locataire, même pris dans leur ensemble, ne constituaient pas un défaut de la chose louée.

S'agissant de la saleté des espaces adjacents à l'immeuble, l'intimée fait valoir qu'elle avait mandaté le locataire pour en assurer la conciergerie et qu'elle avait pris de nombreuses mesures, notamment suite aux déprédations survenues le 22 mai 2013.

Le bruit nocturne provoqué par les usagers du parc ne dérangeait pas le locataire, qui utilisait ses locaux commerciaux uniquement la journée.

Concernant les nuisances diurnes, elles ne dépassaient pas le seuil de la tolérance due par l'appelant. Ce dernier n'avait jamais sollicité l'intervention de la police municipale en raison de nuisances sonores et lorsque celle-ci s'était déplacée, elle n'avait rien constaté d'anormal.

S'agissant du danger provenant des groupes d'individus rôdant aux alentours de l'immeuble en question, l'intimée fait valoir qu'aucun élément ne permettrait de retenir que l'appelant avait été concrètement mis en danger et que le simple sentiment d'insécurité du locataire ne constituait pas un défaut de la chose louée.

La fermeture du parc à partir du 1^{er} avril 2014 s'était inscrite dans le cadre des négociations globales entre les parties et était intervenue sans reconnaissance de faute de sa part. Les interventions des APM faisaient suite à des plaintes relatives à des nuisances sonores, l'usage de scooters dans le parc, voire des incivilités, mais jamais un comportement laissant présager un danger concret, et le relevé des interventions faisait état de jeunes gens calmes et toujours évacués sans problème. L'épisode de la présence d'un individu armé n'avait eu lieu qu'à une reprise, alors que le locataire n'était pas présent.

Pour le cas où la Cour devait retenir l'existence d'un défaut de la chose louée, l'intimée ne pourrait pas être condamnée à la remettre en état, dans la mesure où il ne s'agissait pas de défauts matériels mais d'une prestation supplémentaire, qu'il

faudrait remettre en état l'immeuble voisin et que la réparation de la chose louée serait objectivement impossible et disproportionnée.

c. Par réplique du 8 juin 2015, l'appelant soutient que, les entreprises mandatées par l'intimée se limitaient à nettoyer le parc uniquement, oubliant les espaces adjacents qui subissaient également les conséquences de ses occupants la nuit.

S'agissant du danger provenant des groupes d'individus rôdant aux alentours de l'immeuble, l'appelant fait valoir que ce danger l'avait contraint à installer une salle de coffres blindés et des grillages pour protéger certaines portes-fenêtres donnant sur la terrasse de plain-pied.

La remise en état n'était pas impossible du fait que l'intimée était également propriétaire du parc voisin. Une surveillance nocturne du parc permettrait un usage conforme de celui-ci, forçant ses usagers à adopter un meilleur comportement.

Pour le surplus, l'appelant a persisté dans ses conclusions.

L'appelant a produit comme pièce une photographie.

d. Par duplique du 1^{er} juillet 2015, l'intimée a conclu à ce que la pièce annexée à la réplique de l'appelant soit déclarée irrecevable. Elle fait valoir que l'appelant n'avait pas sollicité ni reçu d'autorisation de sa part pour faire poser les installations dont celui-ci se prévalait dans sa réplique. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 11 août 2015 par le greffe de la Cour que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. En date du 21 février 1961, la VILLE DE GENEVE, propriétaire, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un bureau, un réduit, un WC et un dépôt dans la cour à gauche, de trois locaux et une cave dans la cour de droite, de divers locaux au 1^{er} étage, ainsi que d'une grande cave et de deux locaux au fond de la cour de l'immeuble sis 2_____, à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'une entreprise.

A teneur du contrat, ces locaux étaient loués en l'état, sans aucun frais pour la VILLE, et la cour utilisée par le locataire devait toujours être tenue en parfait état de propreté.

b. Le 14 mai 1999, la VILLE a conclu un nouveau contrat de bail à loyer avec A_____, fils de C_____, portant sur la totalité des locaux au rez-de-chaussée et

rez-de-chaussée inférieur du bâtiment principal et les locaux situés dans les deux ailes à l'entrée du bâtiment sis 2_____.

Les locaux totalisaient 1'140,50 m² et la destination de ceux-ci était exclusivement professionnelle.

Le contrat a été conclu pour une durée de 9 ans, du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2008, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était d'une année.

Le loyer a été fixé par le contrat à 72'000 fr. par année.

c. A une date indéterminée, le locataire a été mandaté par la bailleuse pour des travaux d'entretien et de nettoyage du bâtiment et de la cour (conciergerie) pour un montant de 550 fr. par mois, puis de 750 fr. par mois dès le mois de janvier 2000.

d. Par courrier du 9 juillet 1999, le locataire s'est plaint auprès de la bailleuse de ce que le parc situé à l'arrière de la maison, autrefois privé, était rempli de tags, détritiques ou encore seringues, et occupé par des voitures. Il a également relevé que la cour était visitée la nuit, occasionnant des déchets, déprédations, urines et défécations animales et parfois humaines. Il demandait à la bailleuse d'agir en conséquence, tant au niveau de la sécurité que de la propreté.

Il a rappelé la teneur de ce courrier, relevant en outre de nouveaux épisodes de déprédations (feu mis par des enfants dans un saut-de-loup, voiture démolie, etc.) par courriers des 20 octobre 1999, 11 août 2000 et 16 octobre 2000.

e. Par courrier du 15 novembre 2000, la bailleuse a informé le locataire que les dispositions suivantes allaient être prises :

- Installation d'un système d'éclairage sur le côté ouest du bâtiment afin d'éviter que les lieux ne soient investis par les promeneurs;
- Amélioration de l'éclairage en relation avec le Service de l'Energie et les Services industriels de Genève;
- Mise en place d'une fermeture du parc assurée par le Service des Agents de ville et du Domaine public;
- Installation d'un portail au niveau du palier intermédiaire de l'escalier donnant accès à l'entrée de l'immeuble;
- Surveillance des abords du bâtiment et de la propriété par un organisme spécialisé.

f. Par pli du 30 mars 2001, le locataire a fait part à la bailleuse de ce que le portail au niveau du palier intermédiaire de l'escalier donnant accès à l'immeuble ne fonctionnait pas, la gâche électrique et l'interphone étant inopérants. Il a rappelé l'anarchie causée par les véhicules étrangers qui venaient stationner la journée dans le parc. Le 9 avril 2001, la bailleuse transmettait ces remarques au Service des bâtiments de la VILLE.

g. Par courrier du 6 août 2001, le locataire a réitéré ses plaintes concernant le mauvais fonctionnement du portail, ajoutant par ailleurs que la gâche automatique de la porte de l'allée ne fonctionnait pas et remerciait la VILLE d'y remédier.

h. Par courrier du 25 septembre 2001, le locataire a indiqué à la bailleuse qu'il devait intervenir, en particulier à la sortie des classes, pour que les usagers du parc n'empiètent pas sur la terrasse prolongeant ses bureaux et proposait de limiter l'accès par l'installation de diverses plantes, ainsi que d'un panneau interdisant l'accès à la terrasse et à l'arrière du bâtiment.

i. Par courrier du 15 novembre 2001, le locataire s'est à nouveau plaint de l'apparition de nouveaux tags et autres déprédations, ainsi que de l'absence de surveillance et d'entretien du parc et de la présence permanente de véhicules qui y stationnaient. Le jour précédent, il avait surpris trois jeunes qui tentaient de gravir le mur depuis le parc pour accéder à sa terrasse.

j. Par courrier du 19 mars 2002, le locataire a réitéré ses plaintes relatives notamment aux tags et graffitis, à l'accès à sa terrasse. Il a indiqué que la barrière de l'entrée de la cour qu'il avait lui-même installée, nécessitait de plus en plus d'interventions de dépannage.

Par réponse du 27 mars 2002, la VILLE a indiqué que lesdits tags ne se trouvaient pas sur sa propriété privée, de sorte qu'il ne lui incombait pas d'intervenir, s'agissant de l'accès à sa terrasse, il ne lui incombait pas de prendre des mesures touchant le domaine privé. La barrière installée à l'entrée de la cour n'ayant pas été prise en charge par la VILLE, il ne lui était pas possible d'en assurer l'entretien.

k. Le 30 septembre 2002, le locataire a communiqué à la bailleuse une facture d'un montant de 2'300 fr. correspondant à des travaux de nettoyage de la végétation, au remplacement de la barrière en bois sur la terrasse rongée et endommagée par cette végétation, à la réfection de l'étanchéité de la terrasse à l'endroit de la végétation enlevée et aux travaux de peinture. Par pli du 9 octobre 2002, la bailleuse a refusé d'entrer en matière sur le remboursement des travaux exécutés, aucun bon de commande n'ayant été adressé au locataire.

l. Le 21 août 2012, le locataire a adressé à la bailleuse une facture de 1'463 fr. 40 correspondant aux frais de nettoyage de la cour et des abords de l'immeuble intervenus à plusieurs reprises suite aux déprédations consécutives aux différentes

manifestations des Fêtes de Genève (nettoyage, enlèvement de débris, bouteilles, verres, immondices, etc.).

Par courrier du 5 septembre 2012, la bailleuse a refusé d'entrer en matière sur cette facture s'agissant de frais incombant au locataire dans le cadre de ses tâches de conciergerie.

Par courrier du 26 septembre 2012, le locataire a contesté le refus précité de la bailleuse, les prestations facturées n'entrant pas dans le cadre des tâches usuelles de conciergerie, mais concernant des nettoyages supplémentaires dus aux Fêtes de Genève. Au surplus, il relevait que depuis que le parc était public, les escaliers menant aux caves, les abords de l'immeuble, le passage et encore d'autres lieux étaient souillés par des bouteilles cassées, de la nourriture et de l'urine, ce qui occasionnait également des nettoyages supplémentaires.

Par pli du 10 octobre 2012, la VILLE a relevé qu'à aucun moment pendant les Fêtes de Genève le locataire ne l'avait informée de cette situation pour qu'elle puisse effectuer un constat et prendre des dispositions adéquates. Elle refusait d'être mise devant le fait accompli pour des travaux qu'elle n'avait pas commandés.

Le 23 octobre 2012, le locataire a indiqué à la VILLE avoir tenté de la joindre, en vain, de sorte que l'hygiène élémentaire et les mesures de santé l'avaient contraint à effectuer les nettoyages requis. Il la priait de s'acquitter de ladite facture.

m. Par courrier du 8 mai 2013, le locataire a informé la VILLE de son intervention le 6 mai 2013 du fait que des jeunes gens avaient tenté de bouter le feu à un tas de journaux à proximité de l'immeuble, ajoutant au surplus que les déprédations dans le parc et sur l'immeuble loué n'avaient pas cessé. Il la priait d'intervenir pour que la surveillance du parc soit plus active.

n. Par courrier du 22 mai 2013, le locataire a informé la bailleuse – photographies à l'appui – de nouvelles déprédations survenues le 12 mai 2013 (porte d'entrée de l'immeuble, digicode, escaliers, muret et descente d'escaliers menant à la cave maculés de graisse, haies détériorées et tuyau d'arrosage coupé). Une jeune personne présente dans le parc était au surplus armée d'un revolver.

o. Par courrier du 27 mai 2013, le locataire a relevé qu'en dépit de ses nombreuses plaintes, le parc n'était pas surveillé et les incidents ne cessaient de se manifester. La bailleuse était dès lors mise en demeure de prendre les mesures nécessaires, soit la fermeture du parc attendant à l'immeuble pendant la nuit selon les mêmes horaires que le parc D_____, ainsi qu'une surveillance appropriée compte tenu de la fréquentation du parc avant le 20 juillet 2013, sous peine de consignation du loyer.

p. Le locataire a consigné le loyer dès le mois de juillet 2013 (compte 1 _____).

q. Par requête déposée le 17 juillet 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a assigné la VILLE en validation de la consignation du loyer. Au titre des motifs de la requête et des conclusions, il renvoyait à ses courriers des 8, 22 et 27 mai 2013.

Non conciliée le 14 janvier 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal. Le locataire a conclu à ce que soit constatée la validité de la consignation de loyer, à ce que la bailleresse soit condamnée à la remise en état de la chose louée en fermant au public l'accès au parc adjacent à l'immeuble loué selon les mêmes horaires que le parc D_____ et en y faisant assurer une présence policière durant les nuits et à ce que la bailleresse soit condamnée à une amende de 1'000 fr. par jour de retard. Il a également conclu à une réduction de son loyer de 6'000 fr. à 4'000 fr. à compter du 27 mai 2013 et jusqu'à la remise en état complète susmentionnée, ainsi qu'à la condamnation de la bailleresse à lui restituer la somme de 18'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 juillet 2013.

A l'appui de ses conclusions, il a relevé que le parc était à l'origine privé, puis avait été ouvert à l'école D_____, puis au Théâtre F_____, pour devenir ensuite entièrement public. Alors qu'il était interdit de s'y parquer, il était constamment occupé par des véhicules. Il était également régulièrement visité la nuit par des groupes de personnes, de sorte que le lendemain il devait ramasser des débris et nettoyer les lieux. Les portes d'entrée de l'immeuble loué, le digicode, les escaliers et le muret avaient été maculés de graisse et d'immondices. Des groupes d'individus installés dans le parc – exhibant des armes à feu – présentaient un danger pour les habitants de l'immeuble loué.

r. Dans son écriture de réponse du 12 mai 2014, la bailleresse a conclu à titre préalable à ce que la procédure soit limitée à la question de la recevabilité de la demande. Elle a conclu à ce que la demande soit déclarée irrecevable, à ce qu'il soit constaté que les conditions de la consignation de loyer n'étaient pas réunies et que cette dernière soit déclarée mal fondée et sans effet, à ce que soit ordonnée la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés et au déboutement du locataire de ses conclusions. Principalement, elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les conditions de la consignation de loyer n'étaient pas réunies et à ce qu'il soit déclaré que la consignation était mal fondée et sans effets, à ce que soit ordonnée la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés et au déboutement du locataire de ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, la VILLE a contesté l'existence des défauts, relevant en tout état de cause que les mesures sollicitées étaient disproportionnées et ne résorberaient pas les nuisances alléguées.

s. Lors de l'audience du 21 novembre 2014, le conseil de la bailleresse a indiqué que depuis le 1^{er} avril 2014, le parc était fermé de 18h30 à 7h00 en hiver et de 21h00 à 7h00 en été. Il ne faisait pas l'objet d'une surveillance continue, mais les APM de la VILLE contrôlaient régulièrement le parc, notamment en début de soirée. Il a déposé au Tribunal un relevé des interventions des APM relatif aux incivilités dans le parc de mars 2010 à décembre 2013 dénoncées à la police tant municipale que cantonale. Cette liste n'intégrait pas les éventuelles plaintes des locataires de l'immeuble directement auprès de B_____. L'énumération sur une période de quatre ans se référait à moins de quarante événements et pour une partie, les agents n'avaient rien constaté d'anormal. Depuis la fermeture du parc le 1^{er} avril 2014, la VILLE n'avait pas eu connaissance de nouvelle plainte de la part des locataires de l'immeuble. La fermeture intervenue le 1^{er} avril 2014 s'inscrivait dans le cadre des négociations globales intervenues entre la VILLE et les locataires de l'immeuble, sans reconnaissance de faute de la VILLE.

Le locataire a maintenu ses conclusions, relevant que la fermeture du parc n'était pas toujours effective. Ses locaux étaient situés au rez-de-chaussée et donnaient directement sur le parc. Ses collaborateurs ou lui-même étaient confrontés quotidiennement aux incivilités et intervenaient de vive voix cas échéant. A titre d'exemple d'incivilité, des véhicules se parquaient quotidiennement dans le parc. Récemment, un camion avait ce faisant heurté et déplacé des bacs à fleurs disposés par la VILLE le long des fenêtres de ses bureaux. La porte palière qui avait été endommagée le 12 mai 2013 et que B_____ avait fait nettoyer, se trouvait dans un état déplorable. Quotidiennement, un groupe d'adolescents se réunissait devant les fenêtres de son bureau, les obligeant à intervenir pour qu'ils s'éloignent du bâtiment. La fermeture nocturne du parc ne résolvait pas les nuisances diurnes auxquelles ses collaborateurs et lui-même étaient confrontés.

G_____ a indiqué qu'elle était gérante auprès de B_____ en charge du quartier depuis octobre 2009. Elle s'était rendue à réitérées reprises dans le parc, la dernière fois au mois d'octobre 2014. La VILLE était propriétaire des immeubles sis 3_____ et 4_____ qui jouxtent l'immeuble litigieux. Un concierge professionnel à plein temps s'occupait de ces immeubles. Il était également chargé de passer quotidiennement dans le parc et de lui faire un compte-rendu de la situation sur place. Depuis l'événement du 12 mai 2013, elle n'avait eu aucun retour concernant des problèmes d'incivilité. Concernant lesdits événements, elle s'était rendue immédiatement sur place pour constater les dégâts et de retour à son bureau, elle avait donné des instructions pour qu'une plainte pénale soit déposée par la VILLE. Le nettoyage des déprédations était intervenu l'après-midi même. Elle entretenait des contacts réguliers avec H_____, collaboratrice du locataire. Le service de la voirie avait mandaté une entreprise privée qui procédait au nettoyage du parc tous les matins à 7h00.

t. Par chargé de pièces complémentaires du 1^{er} décembre 2014, le locataire a communiqué au Tribunal le procès-verbal de l'audience de débats principaux du 21 juin 2013 tenu dans le cadre de la procédure 5_____ (contestation de congé), lors de laquelle le témoin, I_____, également locataire de l'immeuble litigieux, avait été entendu. Il en ressortait que des individus semaient des détritux et des déchets aux abords de l'immeuble en question et de l'accès aux caves, que des préservatifs usagés et des seringues étaient régulièrement trouvés et qu'il y avait du trafic de drogue à proximité. Des vélomoteurs et des vélos étaient régulièrement cachés dans les fourrés, dans lesquels d'ailleurs les usagers du parc faisaient régulièrement leurs besoins. Depuis la réouverture du parc en 2010, il assistait à l'apparition de bande organisée. L'explication donnée pour la réouverture du parc en 2010 portait sur le fait que les écoliers ne pouvaient pas emprunter le parc pour se rendre à l'école en hiver.

u. Par chargé de pièces complémentaires du 1^{er} décembre 2014, la VILLE a notamment déposé au Tribunal le relevé des interventions des APM du mois de mars 2010 au 8 décembre 2013 et du 8 décembre 2013 au 26 novembre 2014. Il en résultait que la grande majorité des interventions avaient eu lieu en soirée ou la nuit et que les personnes concernées avaient été évacuées sans problème particulier.

v. Lors de l'audience de débats du 21 janvier 2015, le témoin H_____, a indiqué qu'elle avait commencé à travailler en 1957 pour le père du locataire, puis pour ce dernier dès 1970. Les horaires étaient de 8h00 du matin à environ 18h30 voire plus selon les collaborateurs. Il y avait quatre bureaux adjacents au parc, dans lesquels cinq collaborateurs travaillaient. A_____ et elle-même avaient leurs bureaux respectifs du côté du théâtre et étaient dérangés par des attroupements d'adolescents devant leurs fenêtres. Ceux-ci criaient et faisaient notamment tourner leurs vélomoteurs devant leurs fenêtres. A_____ ou elle-même intervenaient pour leur dire de cesser le vacarme, ce à quoi ils répondaient généralement que le parc étant public, ils avaient le droit d'être là. Concernant les deux autres bureaux directement côté parc, les nuisances étaient constituées par les cris des enfants de l'école qui jouaient devant les fenêtres après la sortie des cours à 11h30 et dès 16h00. A_____ et elle-même ne s'étaient pas plaints auprès de la police municipale du fait de ces nuisances, car cette problématique avait déjà été dénoncée précédemment dans les courriers adressés à B_____. S'agissant des conséquences de la fréquentation du parc durant la nuit, ils retrouvaient au matin dans la descente d'escaliers qui menait à la cave côté théâtre des détritux et des émanations d'urine. Le concierge de l'entreprise A_____ se chargeait de ce nettoyage. Depuis la fermeture du parc, cette situation était beaucoup moins fréquente, mais elle arrivait encore.

Le témoin I_____, a indiqué qu'il était présent dans son appartement durant la journée. Lorsqu'il faisait beau et chaud, des bandes de jeunes s'installaient dans le

parc, faisaient du bruit avec leurs scooters, mettaient de la musique forte, urinaient contre le bâtiment au pied de la terrasse et plus particulièrement dans la descente d'escaliers menant aux caves, laquelle descente constituait un véritable dépotoir et était régulièrement inutilisable. Le côté route 2_____ était également bruyant. La cour constituait une zone tampon entre le bâtiment et la route. De l'autre côté, les jeunes s'attroupaient directement sous leurs fenêtres et le bruit qu'ils émettaient faisait résonance avec le mur en face du bâtiment et le toit de celui-ci. Suite à la fermeture du parc le 1^{er} avril 2014, l'ensemble des nuisances nocturnes avait été supprimé. La problématique de la descente d'escaliers demeurait. Il pouvait confirmer l'efficacité et l'effectivité de la fermeture du parc durant la nuit. Ses plaintes auprès de la police municipale concernant les nuisances liées au parc intervenaient exclusivement la nuit et pas pendant la journée, s'étant résigné à ce type de nuisances diurne.

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

EN DROIT

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

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

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, la seule conclusion chiffrée de A_____ devant le Tribunal visait à ce que la VILLE soit condamnée à lui restituer la somme en capital de 18'000 fr. (somme augmentée à 30'000 fr. devant la Cour), de sorte qu'en ne considérant que cette conclusion, la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

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

2.2 En l'espèce, au stade de sa réplique, l'appelant a produit une photographie comme pièce nouvelle en appel.

Cette pièce est irrecevable, en tant qu'elle a été produite avec retard. L'appelant aurait déjà pu produire celle-ci devant la première instance, de sorte qu'il n'a pas fait preuve de la diligence requise.

L'appelant n'indique en effet pas la date de la prise de vue de la photographie. Il ne soutient pas que celle-ci serait postérieure au dépôt de son acte d'appel ou qu'il n'aurait pas été en mesure de la produire auparavant dans la procédure. Quoi qu'il en soit, même recevable, cette pièce n'est pas déterminante pour la solution du litige.

- 3. 3.1** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 256 al. 1 CO, en ne retenant pas l'existence de défauts de la chose louée.

3.2 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).

3.3 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 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).

3.4 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 la 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).

D'autres facteurs tels que 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).

Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

3.5 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.

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).

3.6 Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO).

3.7 En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que, d'une manière générale, les locaux loués contiennent des surfaces importantes pour un loyer très bas et que ceux-ci se situent en plein cœur de la ville dans un quartier animé.

Le contrat entre les parties ne prévoit en outre pas de clause particulière garantissant au locataire une tranquillité accrue, ni l'absence d'immissions du parc voisin. L'école et le parc, sources potentielles prévisibles de bruit, existaient déjà au moment de la conclusion du bail.

3.8 La procédure a établi que les escaliers menant aux caves, les abords de l'immeuble et la cour ont été régulièrement souillés depuis le début du bail à loyer par des détritux et de l'urine. Les photographies produites par l'appelant dans la procédure établissent la présence notamment de cartons, sacs en plastique, bouteilles et canettes vides, journaux et mégots de cigarette.

Il appartient à l'appelant de remédier à ces entraves, dans le cadre du contrat de conciergerie entre les parties rémunéré 750 fr. par mois et visant justement à assurer l'entretien et le nettoyage de la cour et du bâtiment ainsi que des abords de celui-ci.

Quoique désagréables, ces entraves doivent être considérées comme mineures, prévisibles et inhérentes au quartier en question. L'appelant n'a en effet pas démontré que ces entraves étaient telles dans leur intensité qu'elles dépassent le cadre du contrat de conciergerie.

S'agissant des entraves plus conséquentes, telles les tags, les seringues et les préservatifs usagers, la Cour retiendra que l'appelant a échoué à démontrer une intensité et une régularité suffisantes de celles-ci pour constituer un défaut de la chose louée.

L'argument de l'appelant selon lequel les entreprises mandatées par l'intimée se limitent à nettoyer le parc uniquement, oubliant les espaces adjacents loués à celui-ci, lesquels subissent également les conséquences de ses usagers la nuit, n'est pas fondé. Ces espaces adjacents font partie intégrante du contrat de conciergerie susmentionné.

Ne sortant pas du cadre raisonnable prévisible que pouvait se faire le locataire au moment de la conclusion du bail, ces entraves ne constituent ainsi pas un défaut de la chose louée.

A l'instar des premiers juges, la Cour considère qu'il en va de même des dégradations survenues le 22 mai 2013 (graisse enduisant la porte d'entrée de l'immeuble, le digicode, les escaliers, le muret et la descente d'escaliers menant à la cave), du fait qu'il s'agissait d'un cas isolé. La bailleresse a d'ailleurs remédié à ces dégradations l'après-midi même en faisant procéder à leur nettoyage.

Enfin, l'appelant ne peut pas être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée a *de facto* reconnu l'existence d'un défaut de la chose louée lorsqu'elle a fermé le parc la nuit. La procédure a permis d'établir que cette fermeture s'était inscrite dans le cadre

des négociations globales entre les parties et était intervenue sans reconnaissance de faute de la part de l'intimée. L'appelant ne saurait en tirer parti dans la présente cause.

3.9 S'agissant du bruit provoqué par les usagers du parc, la procédure a permis d'établir, notamment sur la base des listes des interventions des APM et du témoignage de I_____ que les nuisances ont eu lieu essentiellement la nuit. L'appelant n'a donc pas été concerné par ces nuisances, ces locaux commerciaux n'étant pas utilisés en période nocturne.

L'appelant a échoué à démontrer que le bruit durant la journée provenant de groupes se réunissant devant les fenêtres de ses bureaux, en particulier en période estivale, dépassait le seuil de tolérance due par lui-même.

La Cour rappellera que les locaux sont situés notamment au rez-de-chaussée dans un quartier vivant situé en plein centre-ville et à côté d'un parc ainsi que d'une école, ce qui explique notamment que les enfants de l'école jouent devant les fenêtres côté parc après la sortie des cours à 11h30 et dès 16h00.

L'appelant n'a pas fait appel à la police municipale pour se plaindre notamment de la présence et du bruit des vélomoteurs devant les fenêtres côté théâtre et le témoin I_____ a d'ailleurs déclaré aux premiers juges qu'il s'était résigné aux nuisances diurnes qu'il subissait.

Le bruit provoqué par les usagers du parc ne constitue donc pas non plus un défaut de la chose louée.

3.10 L'appelant a allégué qu'il ressentait un sentiment d'insécurité lié à la présence de groupes d'individus rôdant aux alentours de l'immeuble concerné.

A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que l'appelant n'a pas fait appel à la police et n'a pas fait état d'un événement particulier démontrant à satisfaction de droit l'existence d'un danger concret. Les listes des interventions des APM ne font pas mention d'un tel danger et font état d'interventions, qui se sont déroulées sans problème particulier.

La présence d'un individu armé était un acte isolé, qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une intervention policière particulière. La Cour relèvera que l'appelant n'a pas été confronté directement à cet épisode.

L'appelant n'a établi ni avoir installé une salle de coffres blindés et des grillages pour protéger certaines portes-fenêtres donnant sur la terrasse de plain-pied, ni avoir fait cela du fait de l'existence d'un risque accru par rapport aux autres immeubles du quartier.

En conclusion, le sentiment d'insécurité de l'appelant ne constitue pas non plus un défaut de la chose louée.

3.11 Selon l'appelant, lorsque les nuisances sont prises cumulativement, les locaux concernés ne reflètent pas les qualités promises ou celles sur lesquelles il pouvait légitimement compter en rapport à l'usage convenu de ceux-ci par les parties.

Ce raisonnement ne peut pas être suivi. Ces nuisances sont la conséquence du quartier animé, dans lequel se situe l'immeuble concerné et du fait que ce dernier jouxte un parc et une école. Même prises cumulativement, elles ne sortent pas du cadre raisonnablement prévisible au moment de la conclusion du bail, de sorte qu'elles ne constituent pas non plus un défaut de la chose louée.

3.12 En l'absence de défaut, il n'y a pas lieu d'analyser les autres conditions de la consignation du loyer (art. 259g CO). C'est donc à raison que les premiers juges ont ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

Pour la même raison, les conclusions de l'appelant à la remise en état de la chose louée et à l'octroi d'une réduction de loyer ont été à juste titre rejetées par les premiers juges.

Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/242/2015 rendu le 25 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15951/2013-1 OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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).