REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1745/2017 **ACJC/418/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MARS 2023

Entre

VILLE DE GENEVE, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2021, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE**,** rue de l'Hôtel-de-Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur A_____, domicilié _____, intimé, comparant d'abord par Me Florine KÜNG, avocate, puis par Me Vicky MARRO, avocate, quai Gustave-Ador 18, case postale 1470, 1211 Genève 1, en l'étude de laquelle il a fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.03.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/552/2021 du 22 juin 2021, notifié aux parties le 24 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné à la VILLE DE GENEVE d'exécuter, dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en force du jugement, dans l'atelier d'environ 442 m2 loué par A_____ au rez-de-chaussée du bâtiment sis no. _____ avenue 1_____ à Genève, les travaux de remise en état de la chape suivants : **-** fixation de la chape au support dans toutes les zones de circulation par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec écartement tous les 25 à 30 cm, **-** colmatage et scellement des fissures et des joints, **-** application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique, selon système conforme à la norme SIA 2522, chapitre C, revêtement de sol à base de résine synthétique (ch. 1 du dispositif), réduit le loyer de l'atelier concerné de 12% du 27 janvier 2012 et jusqu'à complète exécution des travaux (ch. 2), condamné la VILLE DE GENEVE à verser à A_____ la somme de 71'378 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 16 février 2017 (ch. 3), validé la consignation de loyer opérée par A_____ (ch. 4), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés sur le compte n° 2_____ à concurrence de la réduction octroyée sous chiffre 2 en faveur de A_____ et à concurrence du solde en faveur de la VILLE DE GENEVE (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 26 août 2021, la VILLE DE GENEVE (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement.

L'existence d'un défaut de la chape équipant les locaux n'est pas remise en cause en appel, tout comme l'octroi d'une réduction de loyer en faveur du locataire.

Font seules l'objet de l'appel le type des travaux de remise en état de la chape ordonné par le Tribunal et son descriptif, ainsi que la quotité de la réduction accordée au locataire et l'étendue des intérêts moratoires appliqués à ladite réduction de loyer.

La VILLE DE GENEVE a conclu, préalablement, à ce que la Cour dise que les zones de circulation sont celles définies dans le plan annexé ou, à défaut d'accord des parties sur ce plan, ordonne l'établissement d'un plan définissant ces zones par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire, que les travaux seront organisés par étapes et sans devoir interrompre l'exploitation dans l'atelier de A_____ et qu'il n'est pas nécessaire de traiter les zones situées sous les machines.

Principalement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et, sur nouvelle décision, à l'adaptation du chiffre 1 du dispositif pour que la Cour ordonne que les

travaux de pose de plaques PVC type « N_____ » dans les zones de circulation définies selon le plan annexé soient exécutés dans l'atelier, réduise de 5% au maximum le loyer de l'atelier à partir du 16 février 2017 et jusqu'à complète exécution des travaux précités et la condamne à hauteur d'un montant équivalent à une réduction du loyer de 5% dès le 16 février 2017.

Etaient jointes à l'appel deux pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse à l'appel du 27 septembre 2021, A_____ (ci-après : le locataire ou l'intimé), a conclu à son rejet; sur appel joint, il a conclu, à titre préalable, à ce qu'il soit dit que la notion de « zones de circulation » signifie les endroits où circulent les machines et/ou appareils quels qu'ils soient ou, si ces zones n'étaient pas définissables, qu'elles le soient par l'expert B_____ conformément à la définition qui précède et au moyen d'un plan circonstancié établi par ses soins précisant les zones qui n'apparaîtraient pas sur ledit plan.

Principalement, il a conclu à l'admission de l'appel joint et à la modification du jugement en son chiffre 1 du dispositif en ce sens que devait être ajoutée après « zones de circulation » la précision suivante : « soit les zones où circulent des machines et appareils quels qu'ils soient » (subsidiairement : « soit les zones où circulent des machines et appareils quels qu'ils soient ainsi que cela est confirmé par le plan circonstancié établi dans ce sens par l'expert B_____ avec ses éventuelles explications écrites »), le libellé pouvant resté inchangé pour le surplus. Il concluait également à la modification du chiffre 2 du dispositif en ce sens que la réduction de loyer de 12% réclamée devait conduire à la condamnation de la VILLE DE GENEVE au remboursement du trop-perçu en sa faveur, à savoir mensuellement 653 fr. 90 depuis le 27 janvier 2012 et jusqu'à l'entrée en force du jugement avec intérêts à 5% dès le 16 février 2017.

c. L'appelante a conclu au rejet de l'appel joint.

d. L'intimé a répliqué le 17 novembre 2021 et persisté dans ses précédentes conclusions.

L'appelante a dupliqué le 7 décembre 2021 et persisté dans ses précédentes conclusions.

e. Le 21 décembre 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 9 juillet 2013, la VILLE DE GENEVE a remis à bail à A_____ un atelier d'environ 442 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis no. _____ avenue 1_____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un atelier de reliures industrielles, à l'exclusion de tout autre usage.

Le bail était conclu pour une durée initiale de cinq ans débutant le 1er septembre 2003 et se terminant le 31 août 2008, dont la date de prise d'effet a été reportée au 15 septembre 2003 à la suite de la réfection de la chape existante, une nouvelle chape industrielle avec double armature ayant été posée.

Le bail s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé à 50'832 fr. du 1er septembre 2003 au 31 août 2004, à 57'456 fr. du 1er septembre 2004 au 31 août 2005 et à 64'092 fr. dès le 1er septembre 2005.

A teneur de l'avis de consignation versé à la procédure, non contesté par les parties, le loyer a été fixé en dernier lieu à 5'449 fr. par mois, plus 368 fr. de provisions pour charges.

b. Dès la fin de l'année 2005, A_____ a interpellé la VILLE DE GENEVE pour se plaindre notamment de l'état de la chape, qui s'effritait et présentait des fissures et trous en particulier au niveau des joints de dilation dans les espaces de circulation entre les diverses machines équipant les locaux.

A teneur d'un plan versé à la procédure, les locaux sont équipés d'une dizaine de machines industrielles (encarteuse-piqueuse; assembleuses; plieuses; massicot; trilatéral F_____; thermobinder C_____) réparties sur la surface de 442 m2 remise à bail. Des engins de transport de palettes (transpalettes), lourdement chargés, sont utilisés par le locataire pour déplacer du matériel d'un côté à l'autre de l'atelier et sont à l'origine des fissures et effritements constatés au sol.

c. L'expert D_____, à la demande du locataire, a rendu un rapport d'expertise le 8 novembre 2007, dont les constats étaient les suivants :

- Le sol était constitué d'une chape ciment lissée donnant l'aspect d'une chape industrielle collée, marquée par de nombreuses fissures sur toute sa surface avec un nombre plus élevé dans la partie centrale, là où la circulation des transpalettes était la plus fréquente. La chape était aussi affectée par des décollements généralement situés aux croisement des fissures.

- Tant la surface des champs que leur longueur dépassaient la norme SIA 251. La chape, d'une épaisseur de 7 cm réalisée avec un mortier

comprenant des fibres de polypropylène, paraissait correcte, tant s'agissant du dosage en ciment que de sa granulométrie.

- Les joints de dilatation de la chape, partant depuis l'axe des piliers, avaient été colmatés avec des joints souples dont les bords avaient été abîmés par le passage des transpalettes, les joints souples étant partiellement arrachés.

L'expert a conclu que les joints de dilatation allaient continuer à se dégrader et que le décollement et la fissuration de la chape allaient se péjorer si rien n'était entrepris; les locaux étaient destinés à de l'artisanat ou de l'entreposage, la chape n'étant toutefois pas faite pour ce genre d'activités.

d. Sur mandat de D_____, la société E_____ SA s'est rendue sur place le 10 janvier 2008 et a constaté que la préparation du support sur lequel la chape avait été exécutée n'était pas conforme aux règles de l'art, ayant conduit à des décollements multiples pendant l'exploitation des surfaces.

Dans son rapport établi le même jour, elle a préconisé de piquer et reconstituer la chape ou de percer un grand nombre de trous d'un diamètre d'environ 20 mm à travers la chape existante jusqu'au point de contact avec la dalle, avec aspiration des poussières, ouverture de toutes les fissures, coulage par gravité d'une résine Epoxy fluide jusqu'à « plus soif », colmatage des fissures avec treillis synthétique, toilage collé à la masse Epoxy sur l'ensemble de la surface, et revêtement final appliqué en deux couches type autolissant.

e. Depuis la conclusion du bail, diverses interventions ont été exécutées par la VILLE DE GENEVE, cette dernière ayant refusé d'entrer en matière sur l'exécution des travaux préconisés par la société E_____ SA ou sur une réfection totale de la chape réclamée par le locataire :

- Durant l'été 2008, deux joints de dilatation ont été réparés et recouverts de profils métalliques ultra-plats et les fissures apparaissant dans la chape situées au centre de l'atelier ont été colmatées par l'application d'une résine spécifique.

- Quatre transpalettes équipés de roues à profil plus larges ont été livrés au locataire au mois de juin 2008, dont l'achat a été pris en charge par la bailleresse.

- Lors de l'été 2009, des fissures et éclats de la chape apparus au niveau des joints de dilatation ont été colmatés à quatre ou cinq endroits au moyen d'une résine spécifique Epoxy; une intervention identique de colmatage des fissures a été réalisée lors du deuxième semestre de l'année 2011.

- La dalle a été partiellement rénovée sur 13 m2 durant l'été 2015 et une nouvelle chape a été posée et rebouchée avec un mortier de résine.

f. Par courrier du 25 avril 2016, la VILLE DE GENEVE, à la suite d'une visite sur place le 18 février 2016, a confirmé qu'elle refusait d'entreprendre une réparation généralisée des sols et qu'elle n'accepterait d'effectuer que des réparations ponctuelles, position qu'elle a maintenue le 22 juillet 2016.

g. Par mises en demeure des 7 octobre 2016, 31 octobre 2016 et 7 décembre 2016, le locataire a requis de la bailleresse qu'elle élimine les défauts constatés sur la chape, sous menace de consigner le loyer; les défauts s'aggravaient malgré un usage conforme des locaux; les colmatages des fissures s'avéraient insuffisants et il était requis des travaux généralisés sur la chape et sa composition; l'usage des locaux était restreint dès lors que les zones défectueuses devaient être évitées lors de la manipulation des transpalettes.

h. Dans ses réponses des 11 octobre 2016 et 16 décembre 2016, la bailleresse a indiqué qu'elle avait toujours réparé ponctuellement les petites fissures apparues au fil du temps liées aux passages intensifs des transpalettes, s'opposant en revanche à refaire la totalité de la chape, travaux jugés disproportionnés eu égard aux éclats superficiels de la chape - de deux centimètres de circonférence et de quelques millimètres de profondeur; l'activité du locataire n'était pas entravée. L'estimation des coûts de réfection totale de la chape par la bailleresse était de l'ordre de 234'000 fr.

i. Le loyer et les charges sont consignés depuis le mois de janvier 2017 sur le compte de consignation 2_____, selon avis de consignation du 23 décembre 2016 des Services financiers du Pouvoir judiciaire.

j. Par requête déposée le 27 janvier 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et reçue par la bailleresse le 16 février 2017, puis introduite auprès du Tribunal le 5 mai 2017 à la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 23 mars 2017, le locataire a agi en validation de consignation.

Il a conclu à la validité de la consignation (ch. 2), à la condamnation de la bailleresse à procéder immédiatement, soit dès l'entrée en force du jugement et sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à la suppression complète et durable de tous les défauts liés à la chape/au sol dans les locaux sis avenue 1_____ no. _____, à Genève, selon préconisation de la société E_____ SA à savoir, principalement, au piquage de l'ensemble et reconstitution de la chape ou, subsidiairement, au percement d'un très grand nombre de trous (diamètre d'environ 20 mm) à travers la chape existante jusqu'au point de contact de la dalle avec aspiration de poussières, ouverture de toutes les fissures, coulage par gravité d'une résine Epoxy fluide jusqu'à « plus soif », colmatage des fissures avec treillis synthétique, grenaillage de l'ensemble de la surface et aspiration, imprégnation d'adhérence, toilage collé à la masse Epoxy sur l'ensemble de la surface,

revêtement final appliqué en deux couches autolissant (ch. 3), à ce qu'il soit autorisé à exécuter la remise en état de la chape conformément au ch. 3 ci-dessus aux frais de la bailleresse si celle-ci ne l'avait pas fait elle-même dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% dès le 5 juillet 2004 jusqu'à la suppression des défauts (ch. 5), à la condamnation de la VILLE DE GENEVE à lui restituer le trop-perçu de loyer de 2'754 fr. 50 mensuellement depuis le mois de juillet 2004 jusqu'à l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 juillet 2014 (ch. 6), à l'attribution des loyers consignés en conséquence (ch. 7) et à ce que soient réservés les dommages et intérêts qu'il pourrait faire valoir du fait des conséquences financières subies lors de la réfection complète des défauts exposés sous chiffre 3.

k. Dans sa réponse du 26 juin 2017, la bailleresse a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

Elle a notamment fait valoir que la réfection totale de la chape souhaitée par le locataire ne pouvait être exigée compte tenu des coûts disproportionnés que cela entraînerait et estimés à 234'000 fr. et du fait qu'elle n'était pas nécessaire à la poursuite de l'exploitation de l'activité du locataire; le locataire n'avait jamais été entravé dans l'exercice de son activité, sans gêne ni perte de chiffres d'affaires. Les quatre interventions ponctuelles réalisées depuis 2004 en 14ans d'activité avaient permis de remédier à l'élimination des désagréments subis par le locataire. Les trous constatés dans la chape en novembre 2016 d'une circonférence de deux centimètres pour quelques millimètres de profondeur ne pouvaient conduire à la réfection complète de la chape, la réduction de 50% réclamée depuis le 5 juillet 2004 étant démesurée.

La consignation n'était pas ouverte lorsque le défaut était irréparable ou réparable mais à des frais disproportionnés. La bailleresse a soulevé la prescription à l'encontre de la prétention du locataire en réduction de loyer en tant qu'il la réclamait à compter du 5 juillet 2004.

l. Dans sa réplique du 31 août 2017, le locataire a persisté dans ses précédents développements et conclusions. Il a allégué que les défauts affectant la chape nécessitaient qu'il adapte son activité pour atténuer l'aggravation de l'état du sol et évite de passer avec ses transpalettes dans le couloir central dont la charge devait être limitée; les réparations ponctuelles empêchaient l'exécution du travail durant une à trois semaines, engendrant le déplacement et le nettoyage complet de diverses machines lourdes et aux réglages délicats.

m. Lors de l'audience du 14 septembre 2017, il a été convenu, d'entente entre les parties, de procéder à une expertise judiciaire visant à déterminer si la chape présentait des défauts, et, cas échéant, si ceux-ci pouvaient être réparés autrement que par un remplacement complet.

A_____ a déclaré avoir signalé des défauts dans le sol de l'atelier à la VILLE DE GENEVE depuis 2004; plusieurs interventions avaient été réalisées avec des réparations ponctuelles qui n'avaient pas permis de résoudre le problème; les défauts persistaient, la chape s'effritant et se fissurant par endroit; il utilisait, pour les besoins de son activité de relieur, des palettes et des chariots lourdement chargés de papier, ce qui aggravait les défauts de la chape; les transpalettes utilisés avaient été remplacés sur demande de la bailleresse.

La représentante de la VILLE DE GENEVE a exposé que cette dernière avait accepté, lors du dernier rendez-vous sur place en novembre 2016 de procéder à des travaux pour colmater les éclats superficiels de la chape; ces travaux n'avaient toutefois pas pu être exécutés, le locataire les ayant refusés, exigeant une réfection complète de la chape.

n. Le 31 octobre 2017, le Tribunal a ordonné une expertise judiciaire et a commis, en qualité d'expert, B_____, ingénieur F_____ EPFL-SIA et fixé un délai au 15 février 2018 pour la remise de son rapport.

B_____ a rendu son rapport d'expertise le 12 février 2018 dont les constats étaient les suivants :

- La chape exécutée en 2003 correspondait à un revêtement de sol industriel constitué de ciment, granulats durs et eau pouvant être soumis au groupe de sollicitations faibles à fortes, résistant à l'eau, à l'abrasion et aux chocs (résistances faibles à fortes). Un tel revêtement était a priori adapté à l'affectation d'atelier de reliures industrielles.

  La chape adhérente souffrait d'un défaut de conception et d'exécution et présentait trois caractéristiques inadéquates expliquant les dégradations constatées : la force d'adhérence de la chape sur son support n'était pas suffisante (défaut d'exécution); aucune mesure adéquate n'avait été prise pour limiter l'ouverture des fissures, en fonction de l'épaisseur de la chape supérieure à 50 mm (défaut de conception et d'exécution); des joints de dilatation inutiles avaient été prévus (défaut de conception).

  L'état de la chape, après 14ans d'utilisation, ne résultait pas d'une usure normale.

- Les défauts constatés entravaient l'activité professionnelle de A_____, car ils exigeaient de l'attention et des précautions pour la circulation des engins de manutention en fonction des dégradations et des trous superficiels de la surface de la chape, rendaient difficile le nettoyage et l'entretien des sols, et étaient gênants, de manière générale, par l'insécurité qu'ils donnaient à l'utilisateur sur les possibilités d'utiliser normalement ces surfaces.

- Les interventions ponctuelles réalisées par la VILLE DE GENEVE depuis 2003 avaient permis de remédier momentanément aux défauts constatés, mais, ces derniers réapparaissant sans qu'un mode de réfection immédiate ne soit convenu, une telle solution n'était pas adéquate.

- Pour éviter une réfection totale de la chape, la réfection proposée le 10 janvier 2008 par E_____ SA, confirmée comme étant usuelle et valable par l'entreprise spécialisée G_____ SA, pouvait être envisagée, soit la fixation de la chape au support dans toutes les zones de circulation par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec un écartement tous les 25 à 30 centimètres, pour assurer un « clouage » de la chape sur son support, le colmatage et le scellement des fissures et des joints, et l'application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique selon système conforme à la norme SIA 252, chapitre C.

  Les travaux devaient être organisés par étapes pour assurer la poursuite de l'exploitation, permettant également de vérifier l'adéquation de ce mode de faire, avec, en cas de nécessité, la possibilité de le modifier et de le compléter si d'autres points faibles de la chape devaient être constatés.

  Le traitement uniquement des zones circulables et accessibles autour des installations et des machines s'imposait pour une exécution des travaux par étapes; le fait que des zones non traitées subsistent sous les machines et installations de l'atelier ne provoquait aucun risque de nouveaux dégâts sur les zones réparées.

  Le coût estimatif de ces travaux, pour les surfaces circulables à traiter d'environ 250 m2 était de 250 fr./m2, + ou – 10%.

o. Une solution alternative à celle proposée dans le rapport d'expertise du 12 février 2018 a été examinée par les parties et B_____, consistant à poser des plaques de PVC au sol, point confirmé par les parties lors de l'audience du 28 mars 2019. Un premier rendez-vous entre les parties et l'expert était prévu début avril 2019.

p. Il résulte des écritures respectives des parties - invitées par le Tribunal à se déterminer sur cette solution alternative et les faits nouveaux survenus depuis la remise du rapport d'expertise - des 8 novembre 2019 et 6 décembre 2019 et des pièces nouvelles produites les éléments suivants :

- La solution alternative proposée consistait à poser des plaques en PVC spéciales pour l'industrie, clipsées entre elles et posées sans colle; elle évitait les inconvénients liés aux travaux de chape préconisés dans le rapport d'expertise (notamment de pannes des machines en cours

d'exploitation du locataire), raccourcissait les délais d'intervention (2 semaines au lieu de 2 mois), évitait l'arrêt d'exploitation des locaux par le locataire et était moins onéreuse.

- Deux séances dans les locaux du locataire ont pu être organisées les 2 mai 2019 et 28 mai 2019, cette dernière en présence de B_____, pour déterminer le modèle et l'épaisseur des plaques de PVC (type « 92 Shore A » de 7 mm d'épaisseur à usage industriel, d'une dureté et solidité supérieures; type M_____ de 10 mm d'épaisseur; type N_____) et mettre en place un échantillon de plaques grandeur nature avec bande inclinée d'environ 2 m2 en vue de tester le franchissement du rebord de plaque avec un transpalette chargé en conditions d'exploitation réelles.

- Le 10 juin 2019, B_____ a commenté les essais réalisés le 29 mai 2019, rappelant que la solution préconisée dans son rapport d'expertise consistait à procéder à des réfections partielles de la chape, la réfection totale n'étant pas la seule solution permettant de résoudre définitivement le problème. Une réfection complète n'était pas justifiée techniquement et économiquement. De ce fait, la pose d'un revêtement en plaques PVC clipsées telle que testée le 29 mai 2019 était adéquate et pouvait être mise au point après consultation du fournisseur de plaques pour arrêter le choix du modèle le plus adapté aux machines utilisées par le locataire (épaisseur, structure, résistance au poinçonnement).

- Le 15 août 2019, la VILLE DE GENEVE a remis au locataire une documentation concernant des plaques PVC type M_____ de 10 mm d'épaisseur, d'une solidité supérieure à celles testées le 28 mai 2019, et adaptées à des locaux de types hangar aéronautique, caserne de pompiers, station de pompage, usine, entrepôt, atelier de production ou garage industriel et a proposé la visite de la caserne de pompiers des Asters qui en était équipée.

- Le 9 octobre 2019, un test de fonctionnement avec des plaques PVC, type M_____, avait été réalisé dans l'atelier lors duquel des machines mobiles avaient été immobilisées sur deux zones équipées desdites dalles en PVC. B_____ avait mesuré un léger enfoncement de la dalle aux endroits où les roues étaient stationnées, de l'ordre de 0,1 mm, respectant le maximum fixé par les normes SIA.

  L'existence d'une nouvelle dalle PVC, type N_____ de 7 mm d'épaisseur, avait été évoquée lors de ce test et décrite, par la bailleresse, comme étant une dalle très spécifique, à densité maximale et d'une dureté évitant toute déformation permettant le passage de chariots élévateurs sans risque d'endommagement des dalles.

B_____ a informé les parties le 10 octobre 2019 que les normes SIA applicables fixaient la déformation résiduelle autorisée de revêtements de sol en PVC (poinçonnement rémanent) à 0,1 mm après application d'une charge d'environ 50 kg sur une surface d'un cm2 pendant 2h30, ce qui correspondait à la valeur indiquée dans la fiche technique des plaques PVC de 7 mm d'épaisseur utilisées pendant le test de charge effectué le 9 octobre 2019. L'essai ne permettait pas d'évaluer si ces plaques étaient adéquates pour recevoir les machines de l'atelier; il y avait lieu d'interpeller les fournisseurs de ces machines et leur demander si la pose de plaques PVC de ce type, sur une dalle en béton, était adéquat sous leurs machines.

- Le locataire a contesté les résultats de l'essai réalisé le 28 mai 2019 relevant que le franchissement du chariot et du transpalette - effectué au ralenti pour éviter un effondrement des marchandises - était délicat, la texture des plaques PVC freinant le roulement et augmentant la force à donner pour déplacer les machines; l'enfoncement de la dalle n'était pas négligeable après seulement 30 minutes de mise en charge des dalles ; une mise en charge pendant 2h30 n'avait pas été testée, si bien que l'enfoncement constaté de 0,1 mm pendant le test n'était pas représentatif de l'enfoncement réel; la pose de plaques en inox envisagée sous certaines machines immobiles était inadaptée, voire déconseillée, par l'entreprise H_____, spécialisée en la matière.

q. L'audition de l'expert B_____, sollicitée par les parties le 30 juin 2020, a été ordonnée par le Tribunal et s'est tenue le 6 octobre 2020.

B_____ a précisé qu'une fois le rapport établi, I_____ du Service de l'urbanisme de la Ville de Genève avait pris contact avec lui dans l'idée de chercher une solution technique aux problèmes. Il était en effet apparu que des réparations ponctuelles, limitées aux seules surfaces de circulation, n'étaient pas une solution très rationnelle. L'idée état alors de plutôt procéder à une réfection totale et ils avaient examiné différentes voies. La solution des plaques PVC, proposées en complément du rapport d'expertise, paraissait adéquate.

Lors des essais effectués, les plaques PVC avaient subi un léger enfoncement au passage des transpalettes. Il s'agissait effectivement d'une caractéristique de ces matériaux qui n'étaient pas indéformables et présentaient une déformabilité lors du passage de charges ponctuelles et stables. Après l'enlèvement de la charge, une demi-heure environ après sa pose, les plaques présentaient une légère déformation résiduelle. Selon la méthodologie décrite par les normes européennes, une telle déformation se mesurait après 2h30 une fois la charge enlevée, étant précisé que la Suisse n'avait pas défini de valeur admissible pour une telle déformation résiduelle. L'objectif des tests effectués était de comprendre pourquoi les déformations gênaient l'exploitation et quelles déformations étaient tolérables.

A son sens, le franchissement des engins sur les plaques PVC n'avait pas posé de problème particulier. Pour pallier le problème de déformation résiduelle aux endroits où la charge était importante, soit sur les passages, il avait été proposé par la bailleresse de poser des plaques en acier. En principe, il ne devrait pas y avoir de différence de niveaux ni de crochets entre les différentes zones (PVC ou acier), même si le passage d'une zone en acier vers une zone plus souple et vice-versa pourrait susciter quelques inconforts de conduite des engins. Cela restait à son avis une solution adéquate et la crainte de voir du papier s'effondrer au passage d'une zone acier à une zone PVC était exagérée.

La solution envisagée dans son rapport d'expertise était toujours faisable. Par rapport au système des plaques, l'idée était également de créer un revêtement, toutefois celui-ci serait plus homogène, avec une déformation sur charge insensible, qui n'engendrerait pas les problèmes possibles de transition entre plaques dures et molles. Le problème de cette solution était en revanche que si des parties du sol n'étaient pas traitées, par exemple à l'endroit où étaient stationnées les machines, il conviendrait alors de traiter ce sol en cas de déplacement de ces machines ailleurs. L'avantage de la solution des plaques était qu'elle n'induisait pratiquement aucune perturbation pour l'activité du locataire, à l'inverse de la solution du point 5.6 de son rapport d'expertise qui impliquait de travailler par zone d'environ 40 à 50 m2 et d'y stopper l'activité pendant environ une semaine. Le coût de cette dernière solution avait été estimé à 62'500 fr. pour 250 m2. Il n'avait pas reçu d'estimation s'agissant des plaques. Une autre difficulté liée au système de la résine était qu'il convenait d'isoler les zones car le travail impliquait un traitement mécanique du sol, qui devait être notamment grenaillé, ce qui engendrait passablement de poussière ainsi que du bruit. L'un des avantages du système des plaques résidait également dans sa modularité et dans le fait que des plaques éventuellement abîmées pouvaient être changées facilement. Une réparation dans un sol en résine était un peu plus compliquée.

A son sens, il pouvait être opportun d'effectuer un test avec des plaques PVC adaptées aux caractéristiques techniques des machines du locataire, sur de plus grandes surfaces, avec à la fois des plaques métalliques et en PVC, durant un temps suffisant pour permettre à l'exploitant d'expérimenter le système.

Le 8 octobre 2019, la fiche technique de la dalle PVC, marque J_____, type N_____, a été produite, prévoyant une déformation résiduelle (« indentation ») de 0,1 mm. A l'appui de son chargé de pièces déposé le 6 octobre 2019, la bailleresse a produit un devis de l'entreprise K_____ fixant le coût d'acquisition de 16 dalles PVC de 7 mm d'épaisseur de 50 cm x 50 cm, à 234 euros, soit un montant total de 14'625 euros pour les 250 m2 de surfaces de circulation.

r. Par ordonnance du 28 décembre 2020, le Tribunal a renoncé, par appréciation anticipée des preuves, à auditionner les deux témoins supplémentaires sollicités par les parties, clos l'administration des preuves et fixé les plaidoiries finales.

s. Dans ses plaidoiries écrites du 16 mars 2021, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions et développements.

Il a relevé que le coût d'une réfection du sol, au niveau des axes de passages (surfaces circulables), soit environ 250 m2, de l'ordre de 62'500 fr. demeurait proportionné eu égard aux loyers réglés depuis 18 ans représentant un encaissement de 1'256'472 fr. Cette réfection était nécessaire puisqu'aux dires de l'expert, les défauts constatés entravaient son activité professionnelle sur le plan du nettoyage et de l'entretien, de la manipulation des engins de manutention et de l'insécurité relative à la possibilité d'utiliser normalement les surfaces louées; les interventions ponctuelles réalisées par la bailleresse ne suffisaient pas à réparer le défaut.

La solution de la pose de plaques PVC et de plaques métalliques n'était pas adaptée en raison de l'enfoncement du matériau après une immobilisation des machines durant 30 minutes alors que le test de charge effectué n'avait pas répondu à la méthodologie fixée par les normes européennes exigeant une immobilisation durant 2h30, de l'absence de test réel pratiqué dans les locaux durant 2h30, de l'entrave dans la vitesse et le confort de roulement des transpalettes en raison de l'enfoncement du matériau, et des inconforts de conduite des engins au passage entre une plaque PVC et une plaque métallique en acier. Les coûts de pose de plaques PVC et métalliques n'avaient pu être déterminés par l'expert.

Quant à la VILLE DE GENEVE, elle a également persisté dans ses précédentes conclusions et développements à l'appui de ses plaidoiries du 16 mars 2021. Elle a relevé que selon l'expert, la réfection complète du sol ne se justifiait pas techniquement et économiquement dès lors qu'elle interférait avec l'exploitation des locaux, et que la solution avec un revêtement en plaques clipsées était adéquate. Le test effectué avec des plaques type M_____ de 10 mm d'épaisseur était concluant, celles-ci ayant réagi conformément aux normes SIA en vigueur. L'expert avait relevé que la crainte de voir du papier s'effondrer au passage des plaques était exagérée; le système des plaques évitait tout arrêt de l'exploitation et de devoir isoler la surface en diverses zones pour le traitement mécanique du sol (grenaillage), avec l'avantage d'être modulable, les plaques abîmées pouvant être changées facilement. Il n'avait pas été démontré par le locataire qu'il avait subi un quelconque dommage en raison de quelques fissures présentes à certains endroits du sol ou une entrave à la circulation impactant son activité professionnelle, l'expert n'ayant relevé que la présence d'un inconfort. L'entrave à l'activité du locataire n'était que légère ; l'existence d'un défaut ne pouvait être admise. Solliciter la reconstitution d'une nouvelle chape sortait du cadre de l'élimination des défauts; la réfection totale des sols se révélait disproportionnée en raison de ses coûts. La remise en état de la chose louée n'étant pas exigible, le loyer ne pouvait être consigné; la totalité des loyers consignés devait être libérée en mains de la bailleresse.

t. Dans ses plaidoiries complémentaires du 6 avril 2021, le locataire a persisté dans ses précédentes conclusions. Il a relevé que le principe de la réfection de la chape était acquis pour la bailleresse ce qui avait été confirmé lors de l'audience du 17 janvier 2019, et que le système des plaques PVC avait été envisagé ultérieurement et n'était pas adapté aux circonstances, nécessitant que le locataire emprunte d'autres accès que les parties endommagées du sol, ce qui ralentissait son exploitation. La réfection du sol sollicitée n'était pas disproportionnée, ni contraire à la bonne foi; les défauts existants entravaient son activité professionnelle et justifiaient l'octroi d'une réduction de loyer de 50%.

u. Le 8 juillet 2021, le locataire a déposé une requête en interprétation et rectification du jugement du Tribunal du 22 juin 2021, requérant d'être mis au bénéfice de l'intérêt moratoire de 5% l'an pour toute réduction de loyer due depuis le mois de février 2012 et non à compter du 16 février 2017.

Dans sa détermination du 16 août 2021, la bailleresse a conclu au déboutement du locataire de ses conclusions en interprétation et rectification du jugement. Elle a relevé que l'intérêt moratoire avait été calculé à raison depuis le 16 février 2017, date de la notification de l'écriture du locataire tendant à la restitution des loyers versés en trop. Les explications nécessaires avaient été données dans les considérants du jugement.

Par jugement du 16 septembre 2021, le Tribunal a rejeté la requête en interprétation et rectification déposée par le locataire, estimant que la modification du *dies a quo* des intérêts moratoires de la créance en restitution du trop-perçu de loyer requise visait à obtenir une modification matérielle du jugement. La voie de la rectification n'était pas ouverte.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, l'appelante sollicite la modification des travaux à entreprendre dans les locaux et que soit ordonnée la pose de plaques PVC type N_____ dans les zones de circulation définies selon un plan annexé; elle conclut également à l'octroi d'une réduction de loyer de 5% depuis le 16 février 2017 jusqu'à complète exécution des travaux, en lieu et place des 12% admis par le Tribunal. A l'appui

de sa réponse et appel joint, l'intimé a conclu à la confirmation de la réduction allouée par le Tribunal pour la période du 27 janvier 2012 et jusqu'à complète exécution des travaux. Au regard du montant du loyer hors charges (5'449 fr.) et de la réduction possible au jour du dépôt de l'appel (cf. à ce propos, ACJC/1846/2019 du 16 décembre 2019 consid. 1.1), la valeur litigieuse sur cet aspect des conclusions peut se chiffrer à 75'259 fr. 45 (5/31 jours [janvier 2012] x 5'449 fr. x 12% = 63 fr. 25 + 115 mois [février 2012 à août 2021] x 5'449 fr. × 12% = 75'196 fr. 20). S'y ajoute la valeur des travaux sollicités : la solution retenue par le Tribunal a été estimée par l'expert à 62'500 fr. Il s'ensuit que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjetés dans les délais prescrits et selon la forme requise par la loi, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 130, 131, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC).

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

1.5 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

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

Les faits nouveaux ne sont invocables que conformément aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_519/2012 du 30 avril 2013 consid. 5).

2.2 En l'espèce, le plan produit par l'appelante (pièce 48) figure déjà dans le dossier de première instance en pièce 27 déf.; seule la mention de la surface des zones de circulation y a été ajoutée. Les nouvelles mentions apposées ne permettent pas de considérer cette pièce comme nouvelle. Elle est ainsi recevable.

Quant au courriel du 18 août 2021 adressé par l'entreprise L_____ SA à l'appelante (pièce 49), il définit des considérations techniques de cette dernière sur la mise en œuvre des travaux ordonnés par le Tribunal. Il s'agit d'une pièce nouvelle établie postérieurement au jugement et produit sans retard à l'appui du mémoire d'appel du 26 août 2021. Elle est également recevable.

3. Sous couvert d'une violation des art. 259a al. 1 let. a et 259b CO, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant qu'il devait être remédié au défaut affectant la chape selon la solution retenue dans le rapport d'expertise du 12 février 2018. Le Tribunal avait ainsi refusé à tort la solution consistant à poser des plaques en PVC, solution ultérieurement proposée par l'expert.

3.1

3.1.1 A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 256 et références citées). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, ad art. 256 CO n. 10 et 28). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables, même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, ou d'un défaut irréparable, puisqu'il assume une obligation de garantie en lien avec l'objet loué (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., ad art. 256 CO n. 1, 11 et 12; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009 n. 2096 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1; ACJC/572/2022 du 2 mai 2022 consid. 3.1.1).

3.1.2 Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 307 n. 2.3; HIGI/WILDISEN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, no 10 s. ad art. 259b CO; MATTHIAS TSCHUDI, in Das

schweizerische Mietrecht, 4e éd. 2018, no 10 ad art. 259b CO; CLAUDE ROY, in Mietrecht für die Praxis, 9e éd. 2016, p. 245 n. 11.3.5.2). Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1).

La remise en état des locaux n'apparaît pas possible lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, lorsque le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires seraient disproportionnés (AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 12 ad art. 259b CO; BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 48 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO, p. 197). Il s'agit de cas qualifiés d'exceptionnels (AUBERT, op. cit., n. 12 ad art. 259b CO).

Le Tribunal fédéral a fait application de cette exception dans un arrêt du 7 septembre 2009 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3). Il s'agissait d'un défaut lié à l'absence de double vitrage à la suite de bruits provenant d'une augmentation du trafic. Le Tribunal fédéral a considéré que la dépense pour le remplacement des vitrages serait disproportionnée compte tenu du fait qu'il s'agissait d'un vieil immeuble et que le propriétaire avait l'intention de le démolir à moyen terme. Il a été alors admis l'octroi d'une réduction de loyer définitive.

3.1.3 Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée chaque année ou à intervalles réguliers ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable. En revanche, le locataire n'est pas fondé à exiger des travaux plus importants que ceux nécessaires pour remédier au défaut. Une réparation qui n'était pas propre à garantir l'étanchéité d'un avant-toit lors de fortes pluies et qui devait en outre être répétée à intervalles réguliers ne satisfait pas à l'obligation du bailleur de réparer le défaut d'étanchéité d'une toiture au-dessus d'une terrasse; un défaut d'étanchéité d'un avant-toit a été qualifié de défaut de moyenne importance ouvrant le droit à une réduction de loyer de 8% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 28 novembre 2011 consid. 3.1.1 et 3.1.2).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie « tampon » : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à

loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, ad art. 258 CO n. 41; ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2).

3.1.4 Dès qu'il est informé de l'existence du défaut, le bailleur doit y remédier de sa propre initiative et dans un délai convenable. La durée de ce délai dépend des circonstances du cas d'espèce, comme pour l'application de l'art. 107 et ss CO. Il faut tenir compte de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence, de la période de l'année, des conditions météorologiques, ou du temps nécessaire à obtenir des devis comparatifs (LACHAT/RUBLI, op.cit., p. 308 n. 2.6).

Un délai de trente jours a été jugé trop court pour permettre au bailleur de remédier à pas moins de quinze défauts, pour certains relativement importants, notamment des infiltrations d'eau résultant de la chute de tuiles, un mauvais état de la chaufferie, des peintures extérieures, des volets et des ferrures, la vétusté du bloc cuisine et du séchoir, l'impossibilité d'utilisation des fenêtres, la présence de pièces de parquets affaissées ou abimées et des infiltrations d'eau dans la cave (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.3). Un délai de deux mois est jugé convenable pour remédier à un changement de tapisseries et la réfection de peintures défraîchies par l'écoulement du temps (LACHAT/RUBLI, op.cit., p. 308 n. 2.6).

La détermination du délai convenable se détermine aussi par le principe suivant : plus l'intérêt objectif du locataire à l'élimination est grand (gravité du défaut) et plus le défaut est objectivement facile à éliminer, plus le délai convenable sera court (AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, ad art. 259b CO n. 7).

3.1.5 Une expertise, même judiciaire, est soumise à la libre appréciation des preuves de la part du Tribunal, qui peut ainsi s'écarter de celle-ci, sur la base d'une décision motivée à ce propos (art. 157 CPC; cf. VOUILLOZ in CP-CPC, n. 18 et 19 ad art. 183 CPC; BOHNET, CPC annoté, n. 10 ad art. 183 CPC et références citées; ACJC/1172/2022 du 12 septembre 2022 consid. 1.2).

3.2

3.2.1 En l'espèce, l'existence d'un défaut de la chape équipant les locaux a été admise par le Tribunal à bon droit, sans que ce point ne soit d'ailleurs remis en cause par l'appelante. L'existence de fissures, de trous et d'effritements affectant le revêtement de sol, en particulier le long des joints de dilation au niveau des zones de circulation des engins de manutention, est établie et admise; elle résulte en outre des constats effectués par l'expert et des photographies jointes au rapport d'expertise.

Ce défaut s'accompagne, selon les constats de l'expert, d'une entrave dans l'activité professionnelle de l'intimé : une attention particulière est nécessaire et des précautions doivent être prises pour éviter les trous lors du déplacement de la

marchandise et la circulation des engins de manutention utilisés par l'intimé; ces dégradations superficielles du sol rendent le nettoyage et l'entretien de ce dernier difficile et créent une gêne générale en raison de l'insécurité qu'elles suscitent à l'exploitant des surfaces quant à la possibilité de les utiliser normalement.

L'intimé s'est plaint d'un ralentissement dans la manutention de la marchandise transportée dans l'atelier dû à la nécessité de contourner les zones de circulation du sol dégradées au niveau des joints de dilatation, ce qui constitue une diminution du confort dont le maintien pouvait être attendu de l'intimé lors de sa prise de possession des locaux en 2003 et la pose, à la prise du bail, d'une nouvelle chape industrielle avec double armature.

Ce défaut doit être qualifié de moyenne importance dès lors que la diminution de confort qu'il induit ne restreint que partiellement l'usage de la chose louée sans l'exclure ni le restreindre complétement.

L'expert B_____ a confirmé que les réparations ponctuelles entreprises par l'appelante depuis l'année 2008 pour remédier aux défauts d'exécution et de conception de la chape réalisée en 2003, n'étaient pas adéquates pour permettre au locataire d'exploiter les locaux sans entrave, faute d'un mode de réfection immédiate convenu lors de la réapparition de dégradations. A bon droit et ce conformément à la jurisprudence, le Tribunal a retenu que les réparations ponctuelles effectuées depuis l'année 2008 n'étaient pas propres à garantir la conformité de la chape à l'affectation convenue des locaux et avaient nécessité d'être répétées à intervalles réguliers. L'appelante n'avait ainsi pas satisfait à son obligation de réparer le défaut de conception et d'exécution affectant la chape et le revêtement de sol.

3.2.2 L'appelante ne soulève plus, dans le cadre du présent appel, une éventuelle disproportion des coûts des travaux de remise en état préconisés dans le rapport d'expertise, et le droit de l'intimé à la remise en état de la chose, ceux-ci ayant été estimés à 62'500 fr.

Elle conteste finalement le mode de remise en état du défaut ordonné par le Tribunal et qui se fonde sur la solution initiale proposée par l'expert et consistant en un « clouage » de la chape sur son support dans toutes les zones de circulation par le percement de trous et l'injection d'une résine synthétique, un colmatage et un scellement des fissures et joints, ainsi qu'une application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique. Cette exécution permettait d'éviter une réfection totale de la chape et devait être réalisée par étapes afin que l'exploitation du locataire puisse se poursuivre; il s'agissait, aux dires de l'expert, d'un mode de réfection classique et usuel confirmé par une entreprise spécialisée en revêtements de sol (G_____ SA).

L'appelante soutient que la solution consistant à poser des plaques en PVC, de type N_____, et proposée ultérieurement par l'expert, avait été jugée adéquate par celui-ci; il pouvait être remédié aux deux difficultés identifiées par ce dernier par la pose de plaques en acier, plus dures, au niveau des passages où la charge était plus importante pour répondre au problème de la déformation résiduelle (enfoncement) du matériau sur charge, et par de simples précautions usuelles lors du maniement des engins de manutention pour gommer les inconforts de conduite liés à la différence de niveau au passage d'une plaque en acier à une plaque en PVC, la crainte que du papier s'effondre lors du passage d'une zone à l'autre étant exagérée. L'existence d'un revêtement moins homogène en surface, au niveau de la jointure des plaques, ne justifiait pas d'écarter la solution des plaques en PVC en raison des inconvénients que la solution de la résine comportait : le sol non traité sous les machines devait l'être ultérieurement en cas de déplacement de celles-ci; le fait de refaire le revêtement en résine par zones d'environ 40 à 50 m2 nécessitait l'arrêt de l'activité du locataire pendant plus de six semaines, ce qui n'avait pas été pris en compte dans l'estimation des coûts faite par l'expert à 62'500 fr., toute comme la réduction de loyer qui découlerait de cet arrêt et les coûts en matière d'arrêt de l'exploitation; de plus, les zones à traiter devaient être isolées en raison de la poussière créée par le grenaillage du sol, les travaux étaient très bruyants lors des forages des trous et ponçage des surfaces; en cas de réparation nécessaire du sol en résine, celle-ci était plus compliquée alors qu'une plaque PVC endommagée pouvait aisément être remplacée. Ces inconvénients et les avantages du système des plaques, dont le coût estimé pour une surface de 250 m2 à 16'233 fr. 75 étaient bien moins élevés, avaient été écartés à tort par le Tribunal qui avait opté pour la solution la plus pénible pour le locataire.

L'appelante ne saurait toutefois être suivie dans son raisonnement.

En effet, même si la solution des plaques PVC a été jugée adéquate par l'expert, les garanties suffisantes quant à leur déformation au passage des transpalettes et lors des tests de charge n'ont pas pu être données lors des tests effectués sur place. L'expert a confirmé une légère déformation des plaques lors de la circulation des transpalettes, mais également une légère déformation résiduelle après des tests de charges effectuées durant 30 minutes. De l'avis de l'expert, la déformation est usuellement mesurée après une mise en charge durant 2h30 si l'on tenait compte de la méthodologie décrite par les normes européennes; il n'a pas été en mesure de garantir que la pose d'une nouvelle charge était susceptible d'augmenter la déformation résiduelle, mais a été en mesure de confirmer que lors de sollicitations répétées, la déformation devait vraisemblablement augmenter.

Pour pallier à cette déformation résiduelle des plaques PVC, la pose de plaque en acier a été préconisée aux endroits où la charge était importante soit sur les passages. Quant aux endroits où les engins de manutention étaient stationnés sans déplacement durant de longues périodes, l'expert a relevé que la déformation y

était la plus importante et qu'elle pouvait gêner. Aucune mesure de la déformation n'avait été prise. L'expert a néanmoins relevé qu'il ne devait pas y avoir de différence de niveau, ni de crochets entre les plaques PVC et les plaques en acier, mais a rappelé qu'il était évident que le passage entre les plaques en acier et en PVC, plus souples, pourrait susciter des inconforts de conduite des engins. L'expert a finalement conclu son audition en indiquant qu'il lui semblait nécessaire qu'un test avec des plaques PVC adaptées aux caractéristiques techniques des machines de l'intimé et sur de plus grandes surfaces, mélangeant des plaques métalliques et en PVC, soit effectué pour que le système puisse être expérimenté par l'exploitant; il manquait des exemples concrets de réalisations similaires accomplies dans les locaux du même type que ceux de l'intimé. Il a encore relevé que l'épaisseur des plaques était encore un point resté en suspens.

Vu ce qui précède, il existe ainsi des réserves suffisantes sur la fiabilité du système des plaques PVC et en acier, dès lors qu'a été constatée une déformation résiduelle du matériau dans les circonstances rappelées ci-dessus - déformation qui n'a pu être mesurée -, que les tests de déformation n'ont été réalisés que sur une durée de 30 minutes, ce qui ne correspondait pas à une durée suffisante pour mesurer la réelle déformation du produit selon la méthodologie applicable, et que le passage entre les différents types de plaque s'accompagnait d'un inconfort de conduite des engins de manutention de l'intimée, dont la facilité de déplacement sur un sol plat et sans aspérité, ni différence de niveau apparaît essentielle au bon déroulement de son activité professionnelle.

Les tests effectués n'ont pas permis d'aboutir à une solution présentant les garanties de fiabilité suffisantes, ce qui n'est pas le cas de la solution de la pose d'une résine. L'expert a en effet confirmé que la solution présentée dans son rapport était un mode de réfection classique et usuel dont la mise en œuvre lui avait été confirmée par une entreprise spécialisée en revêtements de sol (G_____ SA). Il permettait de créer également un revêtement plus homogène, avec une déformation sur charge insensible et n'entraînant aucun inconfort ou de problème de transition entre plaques dures et molles.

Ces divers éléments suffisent pour que la conclusion du Tribunal d'opter pour la solution initiale préconisée par l'expert dans son rapport consistant à clouer la chape et à injecter une résine synthétique, soit confirmée. On ne voit pas en quoi la solution originale préconisée par l'expert et ordonnée par le Tribunal, soit une méthode classique et usuelle, consacrerait un abus de ce dernier dans son pouvoir d'apprécier la solution la plus adéquate pour remédier au défaut constaté et assurer le bon déroulement de l'exploitation de l'intimé.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les tests effectués sur le système des plaques PVC n'étaient pas suffisants pour confirmer leur adéquation à

répondre au défaut constaté, relevant l'existence de la déformation sur charges et les difficultés de transition entre plaques dures et molles.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il condamne l'appelante à l'exécution des travaux de remise en état de la chape selon le descriptif établi dans le rapport d'expertise du 12 février 2018, point 5.6.1.

En revanche, il sera fait droit à la requête de l'appelante visant à ce que les travaux puissent être exécutés dans le délai d'une année. En effet, lors des précédentes réfections effectuées, les travaux ont été exécutés durant l'été de sorte à les faire coïncider avec une période de fermeture de l'intimé. Cette souplesse permettra de diminuer la durée d'arrêt de l'activité de l'intimé et de réduire l'impact des travaux dans la bonne marche de l'exploitation. Les travaux sont en outre d'ampleur et il n'existe pas d'urgence à ce que les travaux soient effectués dans les trois mois, les entraves à l'exploitation des locaux provoquées par le défaut existant se limitant à la prise de précautions de l'intimé lors du déplacement des engins de manutention pour éviter les trous en surface et des difficultés accrues lors de l'entretien des sols, l'expert n'ayant pas relevé d'entrave majeure dans la possibilité d'exploiter les locaux.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera ainsi réformé sur ce point.

3.3

3.3.1.1 A l'appui de son appel joint, l'intimé estime que la notion de « zones de circulation » prévue au chiffre 1 du dispositif du jugement contesté est imprécise et qu'il doit être précisé que ces zones portent sur toutes les zones du local où circulent des machines et appareils quels qu'ils soient, de sorte à couvrir une zone où une machine à colle circulerait parfois.

Cela revient à solliciter que les zones situées sous certaines machines soient également traitées dans le cadre des travaux de réfection des sols.

L'intimé ne saurait être suivi sur ce point. Il résulte explicitement du rapport d'expertise du 12 février 2018, en ses points 5.8.2 et 5.8.3, que seul le traitement des surfaces circulables, représentant environ 250 m2, était nécessaire, précisant que pour permettre l'exécution de travaux par étapes et sans devoir interrompre l'exploitation, le traitement des seules zones circulables et accessibles autour des machines s'imposait. L'expert a d'ailleurs confirmé que la subsistance de zones non traitées sous les machines et installations ne provoquait aucun risque de nouveaux dégâts sur les parties réparées.

Il n'apparaît ainsi pas recommandé par l'expert de traiter les zones situées sous les machines, quand bien même celles-ci se déplaceraient. La dégradation des sols trouve sa raison principale dans la détérioration des joints de dilatation et du sol en raison des très fréquents passages des transpalettes lourdement chargés dans les

zones de circulation de l'atelier. A l'évidence, les zones situées sous les machines ne peuvent être considérées comme des zones de circulation et de passage où de telles dégradations auraient été constatées.

Il ne peut donc être fait droit aux conclusions de l'intimé sur appel joint. La notion de « zones de circulation » doit donc être remplacée par celle de « zones circulables et accessibles autour des machines ».

3.3.1.2 Les parties s'accordent sur la nécessité de faire préciser par l'expert B_____ la désignation exacte de la surface d'environ 250 m2 de zones circulables et accessibles autour des machines devant être traitées, moyennant un plan des locaux. Comme indiqué sous consid. 2.2 ci-dessus, le plan produit en appel (pièce 48 app.) n'est pas une pièce nouvelle, ce plan ayant déjà été produit sous pièce 27 déf. Seule la légende et la partie hachurée en gris mentionnant lesdites zones circulables et accessibles autour des machines ont été modifiées et mises en évidence unilatéralement par l'appelante. Ce plan peut néanmoins servir de plan circonstancié à l'expert B_____ pour qu'il désigne précisément les zones circulables et accessibles autour des machines devant être traitées et qui sont évoquées dans son rapport du 12 février 2018.

Les parties consentant toutes deux à l'établissement de ce plan par B_____, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et précisé en ce sens que les parties s'engagent à mandater conjointement ce dernier aux fins de l'établissement de ce plan circonstancié.

3.3.1.3 Quant à l'appelante, elle sollicite encore que le descriptif de l'exécution des travaux mentionne que ces derniers doivent être organisés par étapes et sans interruption de l'exploitation dans l'atelier de l'intimé.

Cette exigence apparaît inutile dès lors que, comme déjà indiqué ci-dessus (cf. 3.3.1.1), l'expert a préconisé le traitement des seules zones circulables et accessibles autour des machines précisément pour permettre l'exécution de travaux par étapes et sans devoir interrompre l'exploitation. Il s'agit en outre de points liés à la mise en œuvre des travaux qu'il n'est pas nécessaire au juge de déterminer plus précisément dans son jugement, la bailleresse restant libre d'opter pour le modus operandi des travaux qu'elle juge le plus opportun en vue de remédier au défaut.

3.3.2 Compte tenu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif sera annulé et modifié comme suit : « - fixation de la chape au support dans toutes les zones circulables et accessibles autour des machines qui seront désignées par l'expert B_____ sur le plan circonstancié figurant sous pièce 27 déf. et que les parties acceptent de mandater conjointement à cette fin, par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec

écartement tous les 25 à 30 cm ». Le chiffre 1 sera confirmé pour le surplus sans autres modifications.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir accordé à l'intimé une réduction de loyer à compter du 27 janvier 2012. Or, ce n'était qu'en octobre 2016 que celui-ci avait requis la réfection totale de la chape, aucune déclaration de réduction de loyer n'ayant été formulée avant le dépôt de la requête devant la Commission de conciliation le 27 janvier 2017, reçue par l'appelante le 16 février 2017; il s'était donc accommodé du défaut jusque-là.

En outre, elle estime que la réduction de loyer devrait être fixée à 5% et non à 12%.

4.1 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

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). Selon la casuistique (répertoriée notamment in AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, ad art. 259d CO n. 67 ad; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2ème édition, 2019, p. 316-317), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; restaurant situé dans un immeuble dont la façade est vétuste, le sol de la cuisine en mauvais état (linoleum usé, déchiré, décollé), murs et plafonds brunis, canalisations régulièrement bouchées : 15%; soulèvement du sol et carrelage désagrégé sur 10 m2 d'un restaurant de 285 m2 : 15%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8%.

Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO). Le cas échéant, des réductions de loyers

différenciées sont octroyées lorsque le bailleur élimine le défaut par étapes (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO).

4.2 Dans un arrêt de principe rendu en 2016, il a été jugé qu'une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). L'art. 2 CC a toutefois été réservé (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 566 in fine), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut [ATF 142 III 557 consid. 8.3.2 p. 564 et consid. 8.3.3 p. 565]). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 p. 567).

En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait (ATF 142 III 557 consid. 8.4).

4.3 En l'espèce, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle prétend que l'intimé s'est accommodé des réparations provisoires effectuées depuis l'année 2008. Il résulte du dossier que dès la fin de l'année 2005, l'intimé a interpellé l'appelante pour se plaindre notamment de l'état de la chape, qui s'effritait et présentait des fissures et trous en particulier au niveau des joints de dilation dans les espaces de circulation entre les diverses machines équipant les locaux. Un rapport établi en 2008 par E_____ SA confirmait déjà que la préparation du support sur lequel la chape avait été exécutée, n'était pas conforme aux règles de l'art et préconisait des travaux de clouage de la chape et de pose d'une résine.

Diverses interventions, à la suite des interpellations du conseil de l'intimé, ont été régulièrement exécutées par l'appelante en 2008, 2009 et 2015, visant à colmater les fissures et boucher les trous. Dès le mois d'avril 2016, cette dernière a refusé d'entrer en matière sur une réfection totale de la chape réclamée par le locataire, confirmant accepter d'effectuer que des réparations ponctuelles, position qu'elle a maintenue le 22 juillet 2016. Diverses mises en demeure ont alors été adressées par l'intimé à l'appelante les 7 octobre 2016, 31 octobre 2016 et 7 décembre 2016 visant à obtenir l'élimination des défauts constatés sur la chape.

En définitive, l'intimé a exigé plusieurs fois l'élimination du défaut; il a ainsi fait comprendre que le défaut le dérangeait et l'existence d'un déséquilibre des prestations, ce qui permet d'exclure qu'il se soit accommodé de la situation et qu'un comportement contraire à la bonne foi puisse lui être reproché permettant d'exclure toute réduction de loyer avant le dépôt de la requête de conciliation le 27 janvier 2017.

A bon droit, le Tribunal a admis une réduction de loyer à compter du 27 janvier 2012, date d'échéance de la prescription quinquennale visée à l'art. 128 ch. 1 CO. Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis à ce délai de prescription de 5 ans (cf. ATF 130 III 504 consid. 8.2).

Selon le système prévu par l'art. 259d CO, les prétentions du locataire tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de loyer liée au défaut, qui correspond au dépôt de la demande en conciliation (cf. ATF 130 III 504 consid. 8.2), soit dans le cas d'espèce le 27 janvier 2017.

S'agissant de la quotité de réduction de loyer fixée par le Tribunal, le pourcentage de 12% apparaît conforme à la casuistique.

Comme déjà exposé ci-dessus, le défaut constaté est de moyenne importance et ne se limite pas à des défauts d'ordre exclusivement esthétiques, auquel cas le pourcentage de 12% aurait paru élevé. Le défaut s'accompagne en effet d'une entrave dans l'activité professionnelle de l'intimé qui s'est plaint d'un ralentissement dans la manutention de la marchandise transportée dans l'atelier dû à la nécessité de contourner les zones de circulations du sol dégradées au niveau des joints de dilatation, ce qui constitue une diminution du confort. Cette diminution de confort restreint partiellement l'usage de la chose louée. Le pourcentage de 12% alloué par les premiers juges ne prête donc pas le flanc à la critique.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc confirmé.

5. Dans son appel joint, l'intimé fait grief au Tribunal d'avoir limité la condamnation de l'appelante au paiement du trop-perçu de loyer à une période de 109 mois et 5 jours, soit du 27 janvier 2012 au 28 février 2021.

Le grief apparaît fondé s'agissant du montant du trop-perçu du loyer, qui aurait dû s'étendre jusqu'à l'entrée en force du jugement. Le jugement du Tribunal permet toutefois clairement de déterminer la période de réduction accordée, si bien que l'intimé n'était pas lésé dans son droit de réclamer le trop-perçu de loyer pour la période postérieure au mois de février 2021, la réduction étant due jusqu'à la complète exécution des travaux (cf. ch. 2 du dispositif).

Ainsi, il sera fait droit aux conclusions de l'intimé sur ce point. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et l'appelante condamnée à verser à l'intimé le trop-perçu découlant de la réduction de loyer de 12% accordée, soit la somme mensuelle de 653 fr. 90 à compter du 27 janvier 2012 et ce jusqu'à l'entrée en force du jugement querellé, comme le requiert l'intimé.

Ce montant portera intérêt moratoire à 5% l'an dès le 16 février 2017 étant précisé que cette date n'est pas contestée par les parties.

6. 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 recevables l'appel formé le 26 août 2021 par la VILLE DE GENEVE et l'appel joint formé par A_____ le 27 septembre 2021 contre le jugement JTBL/552/2021 rendu le 22 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1745/2017-4-OSD.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points :

Ordonne à la VILLE DE GENEVE d'exécuter, dans le délai d'une année à compter de l'entrée en force du présent arrêt, dans l'atelier d'environ 442 m2 loué par A_____ au rez-de-chaussée du bâtiment sis no. _____ avenue 1_____ à Genève, les travaux suivants :

- fixation de la chape au support dans toutes les zones circulables et accessibles autour des machines qui seront désignées sur le plan circonstancié figurant sous pièce 27 déf. par l'expert B_____, que les parties acceptent de mandater conjointement à cette fin, par percement de trous jusque dans le support et injection de résine synthétique sous basse pression, avec écartement tous les 25 à 30 cm,

- colmatage et scellement des fissures et des joints,

- application d'un revêtement de sol à base de résine synthétique, selon système conforme à la norme SIA 2522, chapitre C, revêtement de sol à base de résine synthétique.

Condamne la VILLE DE GENEVE à verser à A_____ le trop-perçu découlant de la réduction de loyer allouée, soit la somme mensuelle de 653 fr. 90, à compter du 27 janvier 2012 et jusqu'à l'entrée en force de jugement du 22 juin 2021, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 février 2017.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

<u>Siégeant</u> :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies et délais de recours</u> :
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 à 15'000 fr.