

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18921/2016

ACJC/258/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 MARS 2018**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2017, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Sidonie MORVAN, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.03.2018.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/767/2017 du 8 août 2017, expédié pour notification aux parties le 30 août 2017, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_SA de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération de l'intégralité des loyers consignés (n° 1\_\_\_\_\_) en faveur de B\_\_\_\_\_SA (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que le refoulement des toilettes ne constituait pas un défaut de la chose louée mais résultait d'une mauvaise utilisation de celles-ci par A\_\_\_\_\_SA, dans la mesure où il ressortait des pièces et de l'instruction de la cause que le blocage des toilettes "sanibroyeur" était dû au fait que la locataire y jetait du papier-ménage alors qu'il lui avait été répété à maintes reprises qu'elle ne devait utiliser que du papier toilette.

En outre, au vu des photographies produites par A\_\_\_\_\_SA et compte tenu des déclarations de plusieurs témoins confirmant que les installations sanitaires étaient aux normes, le Tribunal a considéré que les refoulements des toilettes n'étaient pas dus à la vétusté de l'installation, de sorte que la première condition nécessaire à la validité de la consignation des loyers n'était pas réalisée.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 2 octobre 2017, A\_\_\_\_\_SA forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction.

Subsidiairement, elle conclut à la validation de la consignation du loyer, à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_SA de procéder aux travaux de remplacement total de l'installation sanitaire dans le local commercial litigieux dans un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision sous menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les travaux de remplacement total de l'installation sanitaire aux frais de B\_\_\_\_\_SA si celle-ci ne les effectuait pas dans le délai imparti, à l'octroi d'une réduction de loyer net de 5% dès le mois de juillet 2016 jusqu'à l'élimination complète des défauts et, enfin à l'attribution des loyers consignés en sa faveur.

A\_\_\_\_\_SA fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a ss CO et de n'avoir pas ordonné une inspection locale qu'elle avait pourtant sollicitée, négligeant ainsi un moyen de preuve important susceptible de déterminer l'existence d'un défaut de l'installation sanitaire.

Elle produit deux pièces nouvelles, à savoir l'ordonnance OTBL/141/2017 du 14 septembre 2017, suspendant la cause C/2\_\_\_\_\_/2017 jusqu'à droit jugé dans

la présente procédure (pièce n° 27) et le procès-verbal d'une audience qui s'est tenue le 12 septembre 2017 par-devant le Tribunal dans le cadre d'une procédure n° C/2\_\_\_\_\_/2017 opposant les parties (pièce n° 29).

**c.** Dans sa réponse du 3 novembre 2017, B\_\_\_\_SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Sur la question de l'inspection locale, B\_\_\_\_SA fait valoir que les rapports d'une entreprise spécialisée intervenue trois fois sur les lieux, non contestés par A\_\_\_\_SA, ainsi que les déclarations de plusieurs témoins constituent des preuves suffisantes pour admettre l'absence de défaut de la chose louée, dans la mesure où ils démontrent le rôle de la locataire dans le dysfonctionnement du sanibroyeur qui équipe les toilettes des locaux loués.

Elle produit trois pièces nouvelles à l'appui de sa réponse, soit deux bons de travaux des 8 mars 2016 et 8 juillet 2016 commandant des interventions à C\_\_\_\_SA et les remarques y relatives au verso de ces documents (pièces n° 6 et 7), ainsi que le procès-verbal de l'audience du 12 septembre 2017 susmentionné (pièce n° 8).

**d.** Le 27 novembre 2017, A\_\_\_\_SA a répliqué et persisté dans ses conclusions.

**e.** Dans sa duplique du 19 décembre 2017, B\_\_\_\_SA a persisté dans ses conclusions.

Elle produit une pièce nouvelle, à savoir une photographie prétendument prise dans les locaux de A\_\_\_\_SA le 19 décembre 2017 sur laquelle on aperçoit une pancarte mentionnant un déménagement de ses locaux au \_\_\_\_\_.

**f.** Les parties ont été informées le 4 janvier 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** Le 24 janvier 2011, B\_\_\_\_SA, bailleuse, et A\_\_\_\_SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 48 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

En dernier lieu, le loyer mensuel a été fixé à 3'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2011, frais accessoires non compris, ceux-ci s'élevant à 100 fr. par mois.

**b.** L'entreprise C\_\_\_\_SA est intervenue à plusieurs reprises dans l'arcade précitée suite aux refoulements des WC de type "sanibroyeur" survenus notamment les 8 mars 2016, 8 juillet 2016 et 20 juillet 2016.

**c.** Selon les factures concernant ces interventions, lesquelles ont toutes été prises en charge par A\_\_\_\_\_SA, le "sanibroyeur" était à chaque fois bouché car son hélice était bloquée par du papier-ménage.

**d.** Par courrier du 28 juillet 2016, A\_\_\_\_\_SA a indiqué qu'elle subissait des problèmes récurrents d'évacuation d'eaux usées dus au caractère inadapté de l'installation, de sorte qu'elle a mis en demeure B\_\_\_\_\_SA de procéder à une modification de l'installation sous quinze jours.

**e.** Par courrier du 12 août 2016, la D\_\_\_\_\_ SA, chargée de la gérance de l'immeuble considéré, a rappelé à A\_\_\_\_\_SA que le WC "sanibroyeur" était déjà en place à la prise de possession des locaux et qu'elle n'ignorait pas son fonctionnement, soit qu'il exigeait l'utilisation exclusive de papier toilette et de papier-ménage.

**f.** Le 25 août 2016, A\_\_\_\_\_SA a consigné son loyer (1\_\_\_\_\_) dès le mois de septembre 2016 et a déposé en temps utile une requête en validation de consignation du loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**g.** Par courrier du 29 août 2016, A\_\_\_\_\_SA a une nouvelle fois mis en demeure la bailleuse de procéder aux travaux d'assainissement de l'espace sanitaire dans les meilleurs délais.

**h.** Le 2 septembre 2016, la D\_\_\_\_\_SA a répondu à la locataire qu'une consignation supposait l'existence d'un défaut de la chose louée, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, C\_\_\_\_\_ SA étant intervenue le 20 juillet 2016 pour le nettoyage du WC "sanibroyeur" bouché. De plus, les locaux avaient été acceptés avec cette installation. Enfin, le délai de quinze jours pour procéder à une modification de l'installation était irréaliste compte tenu de "la complexité des locaux".

**i.** Le 13 septembre 2016, A\_\_\_\_\_SA a indiqué à la D\_\_\_\_\_SA que la vétusté des installations, notion ne visant pas uniquement le WC "sanibroyeur" mais la totalité des installations sanitaires, constituait en soi un défaut de la chose louée donnant le droit à la réparation et, le cas échéant, à une réduction de loyer proportionnelle. A ce titre, elle concevait volontiers que l'exécution de travaux sur des installations aussi vétustes prendrait plus que deux semaines.

**j.** Par courrier électronique du 27 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ SA a informé la D\_\_\_\_\_ SA que le couvercle du "sanibroyeur" s'était à nouveau soulevé, entraînant le déversement de plusieurs litres d'eau dans les locaux.

**k.** Entre le 4 octobre 2016 et le 9 novembre 2016, divers courriers ont été échangés entre les parties, chacune maintenant sa position.

**l.** Selon un rapport établi par l'entreprise C\_\_\_\_\_ SA en date du 17 octobre 2016, annexé au courrier de B\_\_\_\_\_ SA à la locataire du 7 novembre 2016, cette entreprise a confirmé être intervenue à plusieurs reprises dans l'arcade litigieuse pour des refoulements en provenance de l'installation du WC de type "sanibroyeur". A chaque intervention, elle avait constaté que les refoulements étaient dus au blocage de l'hélice de dilacération des matières fécales par du papier-ménage ou des lingettes jetés dans la cuvette, ce qui n'était pas admis dans le cadre de l'utilisation de ce type d'appareils.

**m.** Par requête déposée le 26 septembre 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 25 novembre 2016 et portée devant le Tribunal le 10 janvier 2017, la locataire a conclu à la validation de la consignation des loyers, à ce que B\_\_\_\_\_ SA soit condamnée à exécuter les travaux de remplacement total de l'installation sanitaire, dans un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision, sous menace des peines prévues à l'art. 292 CP, à ce qu'elle soit autorisée à exécuter les travaux de remplacement total de l'installation sanitaire aux frais de la bailleuse si celle-ci ne les exécutait pas, à une réduction de loyer de 5% de juillet 2016 jusqu'au remplacement total de l'installation sanitaire, et à la libération des loyers consignés en conséquence.

Elle a conclu préalablement à ce que le Tribunal ordonne une inspection.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment produit des photographies du local où se situent les toilettes litigieuses.

**n.** Dans sa réponse du 24 février 2017, B\_\_\_\_\_ SA a conclu principalement à ce que la locataire soit déboutée de toutes ses conclusions, à ce qu'il soit constaté que les loyers avaient été consignés à tort et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers de libérer la totalité des loyers consignés en sa faveur.

**o.** Lors de l'audience du 21 mars 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

E\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ SA, a déclaré que les problèmes persistaient toujours, le dernier incident ayant eu lieu quinze jours auparavant, et qu'il s'agissait de problèmes récurrents en ce sens qu'à chaque fois qu'il mettait dans les toilettes quelque chose qui n'était pas broyable, comme du papier-ménage, le "sanibroyeur" se bloquait. Il a indiqué ne plus mettre de papier-ménage dans les toilettes depuis qu'il lui avait été signalé qu'il utilisait mal le "sanibroyeur" en avril 2016, sauf accidentellement en juillet 2016, mais celui-ci se bloquait malgré tout. Le plombier qui était intervenu s'était borné à vider le "sanibroyeur" et à le réprimander pour y avoir jeté du papier-ménage. Il a précisé ne pas avoir changé ses habitudes en cours de bail, sauf lorsque le problème était devenu récurrent et

que les toilettes refoulaient environ tous les trois mois. Il pensait avoir mis du papier-ménage dès le début du bail et cela sans conséquence selon lui.

**p.** Lors des audiences de débats principaux des 30 mai et 20 juin 2017, le Tribunal a entendu plusieurs témoins, soit notamment :

F\_\_\_\_\_, gérant technique auprès de la D\_\_\_\_\_SA, a indiqué que l'intervention du mois de mars 2016 faisait suite à la première plainte de la locataire. Il s'agissait d'un broyeur WC et la régie avait réclamé la prise en charge des frais de cette intervention à la locataire, car le problème était survenu en raison d'une mauvaise utilisation de l'installation. Il avait dès lors été rappelé à la locataire qu'elle devait jeter uniquement du papier WC dans les toilettes. Il ignorait quand les toilettes avaient été installées, puisque la régie n'avait repris la gérance de l'immeuble qu'en 2009, mais celles-ci étaient fonctionnelles et n'étaient pas vétustes. Il a précisé que depuis la dernière intervention, la locataire ne s'était plus manifestée et qu'hormis la question du fonctionnement du "sanibroyeur", il n'y avait pas eu d'autres problèmes liés à l'état des locaux.

G\_\_\_\_\_, gérante d'immeubles au sein de la D\_\_\_\_\_SA, a confirmé la teneur des courriers des 12 août 2016 et 2 septembre 2016 précités mais relevé que depuis août 2016, il n'y avait plus eu de plainte de la locataire. La problématique était due aux WC "sanibroyeur" dans lesquels la locataire jetait du papier-ménage. Trois interventions avaient eu lieu en 2016, lesquelles avaient toutes été prises en charge par la locataire. Sans s'être jamais rendue sur place, elle a précisé que les installations n'étaient pas vétustes, l'immeuble ayant été rénové par les anciens propriétaires dix ans auparavant. L'installation d'un "sanibroyeur" était nécessaire car la rue \_\_\_\_\_ était en pente. Des entreprises s'étaient rendues sur place afin d'étudier la possibilité de modifier cette installation, mais sans aller plus loin, celle-ci n'étant pas vétuste et la bailleuse ne souhaitant pas faire de travaux.

H\_\_\_\_\_, installateur sanitaire au sein de C\_\_\_\_\_SA, a déclaré être intervenu personnellement sur place au moins quatre fois en cinq ans, mais ignorer le nombre d'interventions de ses collègues. A chaque fois, il s'agissait du même problème, à savoir que le WC "sanibroyeur" était bloqué avec du papier-ménage. Il avait toujours expliqué à la locataire qu'il ne fallait pas y jeter du papier-ménage, mais uniquement du papier toilette. Il a précisé que l'installation était conforme et que le blocage du "sanibroyeur" dû au papier-ménage constituait l'unique problème. Si la locataire ne faisait pas attention, il ne pouvait rien y faire. Il était possible d'installer des toilettes normales mais il y aurait d'importants travaux à entreprendre.

**q.** A l'issue de l'audience du 20 juin 2017, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

---

## 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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

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, l'appelante a sollicité, dans ses dernières conclusions de première instance, l'octroi d'une réduction de loyer net de 5% dès le mois de juillet 2016 correspondant à 170 fr. par mois (3'400 fr. x 5 %), soit un peu plus de 2'720 fr. au jour du dépôt de l'appel (170 fr. x 16 mois), jusqu'à l'élimination totale des défauts, et à ce qu'il soit procédé au remplacement total de l'installation sanitaire dans le local litigieux.

Par conséquent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., du fait des travaux de grande ampleur requis, qui peuvent à eux-seuls être estimés à un montant largement supérieur.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** Les pièces nouvellement produites par l'appelante (pièces n° 27 et 29) sont postérieures au jugement attaqué et ont été produites sans retard, de sorte qu'elles sont recevables.

Les deux premières pièces produites par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièces n° 6 et 7) auraient pu l'être devant le Tribunal, de sorte qu'elles ne sont pas recevables. La pièce n° 8 de l'intimée est recevable car postérieure au jugement querellé.

Enfin, s'agissant de la photographie produite par l'intimée avec sa duplique, il n'est pas contesté que celle-ci a été prise postérieurement au dépôt de la réponse, de sorte qu'elle est recevable.

**3.** L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, qu'elle avait pourtant sollicitée.

**3.1** Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC).

**3.2** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

**3.3** En l'espèce, une inspection locale n'était pas nécessaire, car l'appelante a versé à la procédure des photographies concernant l'installation sanitaire litigieuse. En outre, le Tribunal a entendu deux gérants de la régie qui ont traité le dossier, ainsi que H\_\_\_\_\_, installateur sanitaire de l'entreprise C\_\_\_\_\_SA, qui est intervenu personnellement sur place au moins quatre fois et qui a confirmé l'absence de vétusté.

Une inspection locale n'était donc pas de nature à ébranler la conviction des premiers juges qu'ils avaient acquise sur la base des éléments ressortant des pièces du dossier et de l'audition des témoins.

En conclusion, il ne peut pas être reproché aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, de sorte que le grief de l'appelante est infondé.

4. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a ss CO, en ne retenant pas l'existence d'un défaut de la chose louée.

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

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

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant la fixation préalable d'un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut et l'avis à celui-ci de son intention de procéder à la consignation des loyers à échoir, si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

Pour que la consignation soit ordonnée, il faut qu'il existe un défaut connu du bailleur, qu'il lui ait été demandé d'y remédier dans un délai raisonnable, sans succès, et que le bailleur ait été menacé par écrit de la consignation. Malgré le texte de la loi en effet, la doctrine est unanime à considérer que la menace de consignation est une condition impérative (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 275). Le locataire devrait en outre avertir le bailleur par un second courrier de ce qu'il a effectivement consigné le loyer ou s'apprête à le faire.

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

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

**4.3** Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248).

Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond, provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 6<sup>ème</sup> éd, Bâle 2015, n. 2 ad art. 259a CO).

Le locataire ne peut pas se prévaloir des droits que lui confèrent les art. 259a ss CO si la réparation du défaut lui incombe, notamment s'il s'agit d'un dégât dont il est responsable (LACHAT, op. cit., p. 249; AUBERT in : Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd, Bâle 2017, n. 2 ad art. 259a CO).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 53 ad art. 259d CO).

**4.4** En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que le refoulement des toilettes ne constituait pas un défaut mais résultait d'une mauvaise utilisation de celle-ci par l'appelante.

La thèse retenue par les premiers juges est corroborée par les factures établies par l'entreprise C\_\_\_\_\_SA ainsi que par le rapport établi le 17 octobre 2016 par cette société et relevant que les refoulements des toilettes de type "sanibroyeur" étaient dus au blocage de l'hélice par du papier-ménage.

Les témoins F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ont confirmé avoir rappelé à l'appelante qu'il ne fallait pas jeter du papier-ménage dans les toilettes litigieuses mais uniquement du papier toilette. Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante, qui s'est ainsi acquittée des factures concernant les quatre interventions de l'entreprise précitée.

S'agissant de la thèse de l'appelante, selon laquelle les toilettes du local litigieux seraient vétustes, celle-ci n'a pas été démontrée et a été au contraire contredite par les témoins entendus dans la procédure, et en particulier par les déclarations de H\_\_\_\_\_, qui a confirmé que l'installation sanitaire était conforme aux normes en la matière.

Les photographies versées à la procédure par l'appelante ne permettent par ailleurs pas de conclure à la vétusté de l'installation considérée, susceptible de constituer un défaut de la chose louée.

La Cour relèvera encore que l'intimée n'est pas demeurée inactive, puisqu'elle est intervenue à plusieurs reprises sur demande de l'appelante pour le nettoyage des toilettes litigieuses.

En définitive, la procédure a permis d'établir que le refoulement des toilettes "sanibroyeur" ne constituait pas un défaut de la chose louée, mais résultait de la mauvaise utilisation de celles-ci par l'appelante et ne pouvait partant pas être imputé à l'intimée.

En l'absence de défaut, il n'y a pas lieu d'analyser les autres conditions de la consignation (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'appelante tendant 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, le jugement entrepris sera confirmé.

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

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 octobre 2017 par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18921/2016.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

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

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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