

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19440/2009

ACJC/1200/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017

Entre

A_____, sise _____ (GE), appelante et intimée sur recours formé par B_____ d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2016, comparant par Me Blaise GROSJEAN, avocat, rue de Candolle 24, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ (**anciennement** : C_____), ayant son siège chez D_____, _____ (SO), intimée et appelante du même jugement, comparant par Me Olivier CARRARD, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.09.2017.

EN FAIT

- A. Par jugement n° JTBL/567/2016 du 17 juin 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a :
- ordonné à C_____ d'exécuter, à ses frais, dans les locaux loués par A_____ dans l'immeuble sis E_____ à F_____ :
 - o divers travaux listés dans l'expertise de G_____ en lien avec les installations techniques (ch. 1a du dispositif),
 - o les travaux permettant de remédier au défaut affectant l'accès handicapé (ch. 1b),
 - o les travaux permettant de remédier au défaut affectant la porte de secours (ch. 1c),
 - o l'installation par l'entreprise de son choix des enseignes lumineuses décrites dans l'annexe 2 de la convention de décembre 2007 (ch. 1d);
 - donné acte à C_____ qu'elle tenait à disposition de A_____ une somme de 5'000 fr. sur présentation de justificatifs pour la remontée et transmission des alarmes (ch. 2);
 - réduit le loyer des locaux susmentionnés de :
 - o 3% du 1^{er} mai 2008 au 31 décembre 2008 pour le poste A de la convention de décembre 2007 (ch. 3a),
 - o 3% dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente pour le poste B de la convention de décembre 2007 (ch. 3b),
 - o 3% chaque année pour les périodes allant du 1^{er} avril au 31 mai et du 1^{er} septembre au 30 octobre, ce dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente, pour le poste C (système à quatre tubes) de la convention de décembre 2007 (ch. 3c),
 - o 2% dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente pour le poste C (local fumeur) de la convention de décembre 2007 (ch. 3d),
 - o 3% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète réparation des défauts sous chiffre 1a du dispositif, pour le poste D de la convention de décembre 2007 (ch. 3e);
 - condamné C_____ à rembourser à A_____ le trop-perçu de loyer découlant des réductions de loyer octroyées sous chiffre 2 [recte : chiffre 3] du dispositif (ch. 4);
-

-
- ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (compte n° 14L 2010 000046), à concurrence des réductions octroyées sous ch. 2 [recte : chiffre 3] du dispositif, en faveur de A_____ et le solde en faveur de C_____ (ch. 5);
 - condamné A_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 370 fr. 25 (ch. 6);
 - condamné C_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 370 fr. 25 (ch. 7);
 - débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8);
 - et dit que la procédure est gratuite (ch. 9).

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que le complément d'instruction requis par A_____ (ci-après : A_____) n'était pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires.

Il a retenu l'existence d'un certain nombre de défauts qui devaient être réparés (divers points mentionnés par l'expert G_____ en lien avec les installations techniques, accès pour personnes handicapées, porte de secours, enseignes lumineuses). La réparation d'autres défauts était considérée comme disproportionnée, de sorte que le Tribunal les a qualifiés de permanents et n'en a pas ordonné la réparation (isolation phonique, système de chauffage, ventilation et climatisation à quatre tubes, ventilation du local fumeur). D'autres défauts allégués par la locataire n'ont pas été retenus par le Tribunal (isolation des gaines de ventilation, finalisation du système GTC, installation de plaques actives, portes coupe-feu et système de détection incendie, système "no-break", certains points mentionnés par l'expert G_____ en lien avec les installations techniques). S'agissant des alarmes, le Tribunal a considéré que le système anti-intrusion n'était pas défectueux et a donné acte à la bailleuse de ce qu'elle tenait une somme de 5'000 fr. à disposition.

S'agissant des réductions de loyers, le Tribunal a considéré que les conditions d'octroi desdites réductions, telles que convenues expressément par les parties, étaient réalisées. Il a toutefois retenu que la convention des parties n'était pas claire s'agissant des taux de réductions de loyer applicables. Il a fixé les réductions de loyer pour chaque poste individuellement.

En ce qui concerne la demande de dommages-intérêts, le Tribunal a retenu qu'une convention signée entre les parties prévoyait la renonciation à tous dommages-intérêts pour le retard dans la livraison des locaux. S'agissant des honoraires du bureau d'ingénieurs mandaté par A_____, le Tribunal a rejeté la demande de remboursement, considérant que les factures produites ne permettaient pas de

déterminer le travail exact fourni et que le travail mentionné comme "objet" desdites factures aurait également dû être effectué s'il n'y avait pas eu de défauts. L'imprécision de factures a également conduit le Tribunal à rejeter les demandes de A_____ en remboursement des frais investis selon elle pour la réparation de défauts.

S'agissant de la consignation des loyers, le Tribunal statuant tant sur le fond que sur une troisième demande de mesures provisionnelles de C_____, a retenu que la consignation était justifiée, mais qu'elle devait prendre fin avec l'entrée en force de son jugement.

- B. a.** Par acte déposé le 19 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 2, 3 et 4 du dispositif et contre l'ordonnance du 25 novembre 2015 prononçant la clôture des enquêtes et refusant que l'expertise confiée à l'expert H_____ soit complétée. A titre préalable, elle conclut à la réouverture des enquêtes et à ce que l'expertise confiée à l'expert H_____ soit complétée. Principalement, elle conclut à l'exécution de différents travaux (soit différents chiffres listés par l'expertise et différents chiffres – dont la mention était omise – de la convention du 20 décembre 2007) et à l'octroi de réductions de loyer de 28% de mai à décembre 2008 inclus, soit 509'936 fr. 60, de 17,5% "de janvier 2009 au 14 janvier 2009, soit par 3'465'743 fr. 80, puis jusqu'à exécution des prestations dues selon convention du 20 décembre 2007" et de 17,5% du 17 juillet 2009 jusqu'à l'achèvement de divers travaux en suspens listés par elle. Elle conclut également au paiement des sommes de 699'540 fr. 57 à titre d'intérêts moratoires et de 50'292 fr. à titre de remboursement des honoraires du bureau d'ingénieurs, avec suite d'intérêts. Pour le surplus, elle conclut à la confirmation des chiffres 1, 5, 6 et 7 du dispositif du jugement.

En substance, A_____ reproche au Tribunal d'avoir clos l'instruction, alors que l'expert H_____ n'avait pas procédé à suffisamment de mesures de température et n'avait pas répondu à toutes les questions posées. Elle lui reproche également d'avoir fixé les quotités de réduction de loyer sans considérer qu'elles avaient un caractère de peine conventionnelle et que celles prévues conventionnellement constituaient un plancher; de n'avoir pas retenu que des intérêts moratoires étaient dus sur les montant octroyés à titre de réduction de loyer; d'avoir retenu que certains défauts étaient permanents; d'avoir nié l'existence de certains défauts; et d'avoir considéré à tort que l'activité du bureau d'ingénieurs ne constituait pas un dommage. En définitive, selon A_____, le Tribunal avait permis à C_____ de ne pas exécuter ses obligations, ce qui lui coûterait des millions de francs, moyennant l'octroi d'une légère réduction de loyer. Il s'agissait d'une sorte de prime à l'inexécution.

b. Dans sa réponse du 22 septembre 2016, C_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel de A_____, subsidiairement à son rejet. Elle conclut également à l'admission de son propre appel (cf. lettre C. ci-dessous).

En substance, à son sens, l'appel ne comportait pas de séparation des parties de fait et de droit et sa motivation était trop difficilement compréhensible pour qu'il soit recevable. Pour le surplus, C_____ reprenait à son compte l'argumentation du Tribunal sur les différents points remis en cause par A_____. S'agissant de la question de l'isolation phonique, la correction du défaut était impossible au dire des experts.

Différentes pièces nouvelles étaient produites, soit des échanges de correspondances entre les conseils des parties pendant une période courant de fin août à mi-septembre 2016.

c. A_____ a répliqué le 24 octobre 2016, reprenant ses précédentes conclusions.

d. C_____ a renoncé à dupliquer par courrier du 15 novembre 2016.

e. Les parties ont été avisées le 16 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Les 8 mai, 5 et 7 juillet 2017, les parties, d'entente entre elles, ont requis et obtenu la libération de plusieurs montants (300'951 fr. 53 en faveur de A_____, 9'987'939 fr. 77 en faveur de B_____ et 23'548 fr. 37 en faveur de A_____).

C. a. Par acte adressé le 19 août 2016 au greffe de la Cour de justice, C_____ (devenue par la suite : B_____) forme appel contre le jugement précité, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1a, 3b, 3d et 3e du dispositif. Principalement, elle conclut à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle tient à disposition de A_____ la somme de 40'000 fr. sur présentation de justificatifs de réparation de la ventilation du local fumeurs, et à ce que la réduction de loyer prévue par le chiffre 3d du dispositif du jugement soit fixée à 0,125% du 1^{er} mai 2008 au 31 décembre 2016. A titre subsidiaire, elle ajoute que la réduction de loyer prévue par le chiffre 3b du dispositif du jugement peut être maintenue, mais réduite à 0,5% dès le 1^{er} mai 2008 de manière permanente, et que celle prévue par le chiffre 3e du dispositif du jugement soit maintenue, mais réduite à 3% du 1^{er} mai au 31 décembre 2016.

En substance, C_____ reproche au Tribunal d'avoir mis à sa charge la réparation de menus défauts dont il n'est pas prouvé qu'ils ne résultaient pas de l'usure, d'avoir fait courir la réduction de loyer concernant les installations techniques défectueuses jusqu'à complète réparation de ce défaut, ce qui constituait un concept conditionnel, indéterminé et indéterminable. S'agissant des réductions de loyer, il fallait tenir compte de l'impossibilité d'atteindre le niveau d'isolation phonique convenu, ainsi que de l'ampleur limitée des surfaces concernées

(10 à 20% du total des surfaces pour l'isolation phonique des bureaux de direction et 0,25% du total des surfaces pour le local fumeur). L'octroi de réductions permanentes étaient disproportionnées s'agissant du local fumeur et devaient prendre fin au 31 décembre 2016.

Des pièces nouvelles sont produites à l'appui de l'appel de C_____, soit un courrier échangé entre les conseils des parties le 19 août 2016 et un plan du rez-de-chaussée des locaux (pièce 66).

b. Dans sa réponse du 26 septembre 2016, A_____ conclut au rejet de l'appel formé par C_____.

En substance, elle soutient que le défaut ne concernait pas une petite partie des surfaces louées, mais toutes les surfaces, y compris les parkings. C_____ minimisait de manière infondée les défauts et il fallait considérer les conventions des parties, dont il ressortait notamment le caractère de peine conventionnelle des réductions de loyer. Pour le surplus, A_____ fait référence à son propre appel (cf. lettre B ci-dessus).

Une pièce nouvelle est produite, soit un courrier échangé entre les conseils le 6 septembre 2016.

c. C_____ a répliqué le 20 octobre 2016, persistant dans ses conclusions, versant à la procédure des pièces nouvelles, soit des courriers échangés entre les conseils des parties entre la fin septembre et le début octobre 2016, ainsi qu'un procès-verbal de constat d'huissier du 13 octobre 2016.

d. A_____ a dupliqué le 14 novembre 2016, persistant dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 16 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

D. Par courrier du 7 mars 2017, C_____ a informé la Cour de son changement de raison sociale en B_____, avec effet au 18 janvier 2017.

E. Les éléments suivants, encore pertinents en appel, résultent de la procédure :

a. A_____ et I_____ ont conclu le 10 octobre 2005 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur la location de 6'000 m² de surface au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage de l'immeuble "J_____", à construire sur des parcelles sises E_____, à F_____. Le bail portait également sur 774 m² de dépôts au 1^{er} sous-sol du même immeuble et 106 places de parking.

Le loyer s'élevait à 2'400'000 fr. par an pour les surfaces sises au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage, à 77'400 fr. par an pour les dépôts, et à 254'000 fr. par an pour les places de parking. Ces loyers s'entendaient hors taxe, de sorte qu'il fallait y ajouter

la TVA, et étaient indexables à l'évolution de l'ISPC. Une provision pour les frais de chauffage, d'eau chaude et de rafraîchissement d'air a été convenue pour un montant de 230'000 fr. par an.

Le bail était conclu pour une durée de quinze ans, soit du 1^{er} avril 2007 au 31 mars 2022, renouvelable par la suite de cinq ans en cinq ans, sauf congé donné douze mois à l'avance, avec une option, pendant sept ans sur deux surfaces de 700 et 1000 m² supplémentaires.

Il était prévu que le bâtiment soit livré au plus tard le 31 mars 2007 selon un descriptif de l'entrepreneur général annexé au contrat de bail. L'obligation du locataire de payer le loyer ne commençait que dès le jour de la livraison des locaux dans un état permettant l'usage prévu et conforme au descriptif précité.

b. Le descriptif technique, daté du 7 octobre 2005, prévoit notamment :

- une isolation phonique de la façade de 40 dB;
- une isolation phonique de 51 dB pour les cloisons fixes des bureaux et salles de conférence;
- un système de chauffage, ventilation et climatisation alimentée par deux circuits dans les étages pour le chaud et le froid, soit quatre tubes;
- un système "no-break" de 800 kVA à cos phi 0,8 (640 kW), en lieu et place du système initialement prévu (groupe de secours et onduleur). Le système est dimensionné, dès la construction de l'immeuble pour l'entier des surfaces de A_____ à court et à long termes, excepté les locaux communs, et réservé à A_____. Aucun système de secours supplémentaire n'est mentionné.

Il est mentionné en page 2 (lettre A), que différents plans et schémas seraient fournis, ainsi que des détails des équipements des bureaux.

c. Une photographie d'une maquette concernant les enseignes lumineuses prévues a été annexée au bail.

d. Le loyer total des différents locaux a été indexé comme suit :

- dès le 1^{er} janvier 2009 : 2'853'612 fr. par an;
- dès le 1^{er} janvier 2010 : 2'827'692 fr. par an;
- dès le 1^{er} janvier 2011 : 2'832'878 fr. par an;
- dès le 1^{er} janvier 2012 : 2'830'284 fr. par an;
- dès le 1^{er} janvier 2013 : 2'825'112 fr. par an;

- dès le 1^{er} janvier 2014 : 2'817'336 fr. par an;
- dès le 1^{er} janvier 2016 : 2'778'455 fr. 95 par an.

e. Dans le procès-verbal d'une séance du 23 décembre 2005 à laquelle A_____ était présente mais non assistée par l'ingénieur K_____, il est mentionné que le projet prévoit un système de climatisation, ventilation et chauffage à trois tubes.

f. Le 20 décembre 2007, les parties A_____ et I_____ ont conclu une convention, dont il ressort que les travaux de construction n'étaient pas terminés le 31 mars 2007, une livraison provisoire ayant eu lieu les 4 et 7 mai 2007. La prise de possession effective par A_____ avait eu lieu du 26 au 28 mai 2007.

Les parties ont convenu d'une liste de travaux à effectuer prioritairement, référencés sous lettres A à D. La lettre A portait sur les travaux d'agencement et de téléphonie mobile, qui devaient prendre fin dans les soixante jours, et sur les travaux d'aménagement extérieurs, qui devaient se terminer dans les trente jours dès l'autorisation de construire à demander dans la semaine. La lettre B portait sur l'isolation phonique, les parties admettant que A_____ devait bénéficier de normes supérieures à la moyenne admise selon les règles de l'art, ce qui n'était alors pas le cas. A_____ admettait que les normes minima du descriptif des travaux ne pourraient pas être complètement atteintes. Il était convenu de mandater un expert pour déterminer le niveau d'insonorisation devant être admis comme suffisant en tenant compte que les collaborateurs de A_____ devaient pouvoir travailler sans nuisance phonique, autant dans les bureaux que dans les salles de conférence. Les travaux devaient être achevés le 29 février 2008. La lettre C portait sur la climatisation à terminer dans les quatre mois. La lettre D concernait les autres travaux listés dans des annexes numérotées de un à six, à terminer pour le 29 février 2008. Les travaux listés sous lettres A, C et D devaient être examinés par un expert désigné par les deux parties si A_____ en contestait la bienfaisance (art. 1).

Il a également été convenu que si les travaux n'étaient pas achevés dans les délais précités, le loyer serait réduit, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007 à hauteur de 5% pour chacun des postes mentionnés aux lettres A à D, mais au maximum à 20% ou 500'000 fr., ceci jusqu'à ce que les défauts soient remis en ordre (art. 2). En outre, si la bailleuse ne mettait pas tout en œuvre pour que les travaux soient achevés, même hors délai, la locataire se réservait de fixer un ultime délai raisonnable d'exécution et de réclamer une réduction de loyer plus conséquente (art. 3).

A_____ renonçait à faire valoir des moins-values pour différents postes, dont la détection anti-effraction sur les ouvrants et le système "no-break" 625 KVA,

celui-ci devant être porté à 800 KVA selon le descriptif des travaux, lorsque A_____ occuperait l'ensemble de l'immeuble (art. 4).

g. Par convention non datée, conclue entre I_____ et l'entreprise générale, il a été prévu que cette dernière relèverait I_____ des coûts encourus sur la base de la convention avec la locataire, notamment les réductions de loyer et dommage-intérêts en lien avec le non respect des échéances.

h. Le 14 mars 2008, A_____ a interpellé la I_____, indiquant que de nombreux travaux n'étaient pas achevés, certains n'ayant pas débuté. Elle déclarait faire application de l'art. 2 de la convention et réclamait une réduction de loyer de 15% en lien avec les points A, B et D de la convention du 20 décembre 2007, ceci avec effet dès le 1^{er} septembre 2007, soit une somme de 204'885 fr. qui serait déduite du loyer du mois de mars 2008.

Se référant à l'art. 3 de la convention, un délai au 30 avril 2008 a été fixé à I_____ pour fournir toutes les prestations dues, faute de quoi une réduction de loyer plus importante serait réclamée.

i. Lors d'une séance du 2 avril 2008 au sujet de l'amélioration des performances acoustiques, les représentants de L_____ ont indiqué que leurs mesures dans une zone test laissaient apparaître, malgré les améliorations apportées, une faiblesse acoustique autour des portes et dans la partie haute des cloisons. Selon le représentant de M_____, les améliorations réalisées dans la zone test n'étaient pas suffisantes. Il a été convenu que M_____ proposerait des améliorations à réaliser dans la zone test en vue de nouvelles mesures prévues pour le mois de mai 2008.

j. Les parties se sont réunies le 20 mai 2008 pour un point de situation. Il ressort du procès-verbal de cette séance que le point A.2 (téléphonie mobile) de la convention du 20 décembre 2007 était réalisé et que les points suivants n'étaient pas terminés : A.1 (Agencement de la réception), A.3 et D/annexe 2 (aménagements extérieurs /enseignes), B (isolation phonique), C (climatisation), D/annexe 1, D/annexe 4, D/annexe 5, Tableau des "100 points", et Enlèvement des déchets.

k. Par courrier du 11 juillet 2008, A_____ a déclaré mettre en œuvre l'art. 2 de la convention du 20 décembre 2007, en lien avec son point C et réduire le loyer de 5% supplémentaires avec effet au 1^{er} septembre 2007. Elle indiquait que le délai au 30 avril fixé pour terminer les travaux n'avait pas été respecté et qu'elle reviendrait à I_____ afin de chiffrer la réduction complémentaire aux 20% déjà réclamés.

l. Le 17 octobre 2008, la commune de F_____ a refusé l'autorisation d'installer les enseignes lumineuses en toiture. L'autorisation a été finalement délivrée par

l'Office des autorisations de construire le 10 décembre 2009, après que A_____ ait effectué les démarches nécessaires et mis en demeure I_____ de signer la requête en autorisation.

m. Selon le rapport de M_____ du 15 janvier 2009, les limites de la construction actuelle étaient atteintes dans la zone prototype, avec un gain de 4 à 6 dB par rapport aux mesures effectuées en avril 2008 par L_____, ce qui correspondait aux objectifs définis contractuellement. Les résultats obtenus au rez-de-chaussée correspondaient de justesse aux objectifs définis par le contrat. Pour la zone des bureaux de la Présidence, l'isolation était identique à celle entre deux bureaux "standard", ce qui était insuffisant et devait entraîner des travaux relativement importants.

n. A_____ a mandaté le bureau d'étude acoustique N_____ qui a fourni des rapports datés des 18 et 20 février 2009. Il en ressort que l'isolation phonique aux bruits aériens des façades est conforme aux normes SIA 181 de 1988. L'isolation aux bruits aériens entre le couloir de circulation au deuxième étage et la cage d'escalier n° 5 est conforme au descriptif général des travaux et à la norme SIA. En revanche, l'isolation aux bruits aériens des cloisons et des portes n'est pas conforme au descriptif général des travaux, ni à la norme SIA, avec des écarts entre 5 et 14 dB.

Les résultats des mesures effectuées par N_____ sont similaires à ceux de L_____ et de M_____ au printemps 2008 (avant les travaux d'amélioration) et inférieurs de 1 à 4 dB à ceux mesurés par M_____ en janvier 2009 (après les travaux d'amélioration). L'ensemble des cloisons testées présentaient des ponts phoniques aisément identifiables, soit des trous et pertes d'étanchéité audibles.

o. Par courrier du 12 février 2009, A_____ a indiqué s'être fait confirmer par un expert que celui-ci n'avait pas reçu les questions qui devaient lui être posées par la bailleresse pour remplir sa mission. A_____ considérait que I_____ renonçait à l'expertise concernée et a mis en œuvre l'art. 3 de la convention du 20 décembre 2007. Elle réclamait 7% pour chaque point non achevé et précisait que le point A et la moitié du point B avaient été achevés au 31 décembre 2008. Les points C et D étaient toujours en souffrance. La réduction réclamée était de 28% pour la période de mai à décembre 2008 et de 17,5% dès le 1^{er} janvier 2009. Elle réclamait également la prise en charge d'une somme de 40'026 fr. 20 pour les honoraires des ingénieurs de la société O_____ depuis fin avril 2008.

p. Les ingénieurs O_____ (ci-après également : bureau K_____) ont émis les factures suivantes :

- Facture n° 80'428 du 28 avril 2008 pour la période de
janvier à mars 2008

10'975 fr.

-
- Factures n° 80'873 (puis 80'873-B) du 22 juillet 2008 pour la période d'avril à juin 2008 12'266 fr.
 - Facture n° 81'125 du 14 novembre 2008 pour la période de juillet à septembre 2008 16'785 fr.
 - Facture n° 90'130 du 30 janvier 2009 pour la période d'octobre à décembre 2008 10'975 fr.
 - Facture n° 121'140 du 30 novembre 2012, sans mention de période 7'776 fr.
 - Facture n° 121'212-B du 24 janvier 2013 pour la période de mai 2011 à décembre 2012 12'150 fr.

Soit au total la somme de 70'927 fr.

q. A_____ a déposé, le 1^{er} septembre 2009, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en réduction de loyer. Celle-ci a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 4 février 2010 et introduite par devant le Tribunal le 8 février 2010. La cause a été enregistrée sous numéro C/19440/2009.

A_____ a conclu à l'octroi de réductions de loyers de 28% pour la période de mai à décembre 2008, soit 509'936 fr., et de 17,5% pour la période de janvier à juin 2009, soit 249'691 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2008 (date moyenne). A_____ demandait également l'exécution de différents travaux, soit des travaux d'aménagement extérieurs, de travaux pour la réalisation des enseignes lumineuses sur le toit, des travaux d'isolation phonique, des travaux concernant le système de chauffage, ventilation et climatisation, des travaux encore non réalisés des annexes 1, 4, 5, et 6. Elle réclamait enfin le paiement de la somme de 40'026 fr. 20 pour les honoraires d'ingénieurs encourus, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 février 2009.

r. Le 2 octobre 2009, P_____, architecte EPF SIA AGA mandaté par les deux parties a établi un rapport. Différents défauts y sont mentionnés, sur lesquels il sera revenu ci-après, dans la mesure utile.

P_____ a également participé à une séance de conciliation entre les parties qui a eu lieu le 12 novembre 2009, lors de laquelle il a formulé différentes propositions de modifications.

s. Le 11 février 2010, A_____ a menacé de consigner ses loyers si la I_____ ne s'engageait pas à commencer l'exécution des travaux de réparation de différents

points en suspens et ne lui communiquait pas, avant fin février 2010, un calendrier précis.

t. Le 22 février 2010, I_____ a indiqué qu'au vu de l'introduction de la procédure, la poursuite de l'activité de l'expert P_____ ne lui paraissait pas opportune.

u. Le 1^{er} mars 2010, A_____ a procédé à la consignation de ses loyers à échoir, dès la mensualité de mars 2010, à hauteur de 253'549 fr. 90 par mois. La consignation porte la référence 14L 2010 000046.

v. La consignation du loyer a été validée par requête déposée le 30 mars 2010 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La conciliation a échoué le 29 novembre 2010. Au terme d'un accord de procédure, les parties ont renoncé à obtenir une décision de l'Autorité de conciliation et convenu que l'affaire puisse être portée directement auprès du Tribunal, ce qui a été fait le 30 novembre 2010. A_____ concluait au constat de la validité de la consignation du loyer et à ce que la réparation des défauts soit ordonnée. La cause a été enregistrée sous numéro C/7583/2010.

w. Par mémoire de réponse du 31 mars 2010, dans la cause C/19440/2009, I_____ a conclu au rejet de la demande formée par A_____ et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle tenait à disposition de cette dernière les sommes de 40'000 fr. et 5'000 fr., sur présentation des justificatifs, pour la pose d'une enseigne publicitaire lumineuse, respectivement pour la remontée et la transmission des alarmes. I_____ a sollicité qu'un transport sur place soit effectué, afin de constater que l'immeuble était neuf, terminé, de haute qualité et constituait un lieu de travail agréable.

x. Le 22 juin 2010, I_____ a fusionné avec Q_____, laquelle lui a succédé en qualité de bailleresse et dans le cadre de la procédure.

y. A_____ a répliqué le 30 juin 2010, dans la cause C/19440/2009. Elle a persisté dans ses conclusions, celles en exécution de travaux étant précisées.

z. Q_____ a dupliqué le 1^{er} septembre 2010, dans la cause C/19440/2009, persistant dans ses précédentes conclusions.

aa. Le 9 février 2011, Q_____ a répondu à la requête en validation de consignation du loyer (cause C/7583/2010). Elle a conclu préalablement à la jonction des causes C/7583/2010 et C/19440/2009. A titre principal elle a conclu au déboutement de sa locataire et à la libération des loyers consignés, considérant qu'il n'y avait pas de défaut permettant la consignation.

bb. Le 28 avril 2011, Q_____ a fusionné avec C_____, laquelle lui a succédé en qualité de bailleresse et dans le cadre de la procédure.

cc. Le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/19440/2009 et C/7583/2010 le 30 mars 2011 et a tenu différentes audiences destinées à l'audition de témoins entre le 8 décembre 2010 et le 17 avril 2013.

Le témoin R_____, architecte mandaté par A_____, a déclaré avoir procédé à une visite des locaux le 26 mars 2007 et constaté que, vu l'avancement des travaux, ceux-ci ne pourraient être livrés d'ici au 1^{er} avril 2007.

Le témoin K_____, ingénieur mandaté par A_____, a déclaré qu'il avait été mandaté pour vérifier la conformité des installations réalisées par le maître d'ouvrage, dès la signature de la convention. Les parties avaient élaboré et signé leur convention très vite, car le propriétaire avait un délai pour démarrer le chantier et devait au préalable trouver un locataire. Il avait été convenu qu'en cas de doute sur l'interprétation de la convention, le niveau d'équipement et de confort des anciens locaux de A_____ devaient s'appliquer. Le processus convenu entre le maître de l'ouvrage, l'entreprise générale et la locataire n'avait pas été respecté, car les cahiers des charges des installations, les soumissions et les documents de révision concernant l'exécution du travail ne lui avaient pas été soumis pour validation. Ses rapports avec l'entreprise générale et le maître de l'ouvrage étaient difficiles. Le concept de réglage de la température des locaux n'était pas adéquat. Il aurait fallu un système à quatre tubes, plutôt que trois, ce qui permettrait de solutionner le problème d'inconfort climatique des bureaux donnant sur les patios. Un système à quatre tubes avait été convenu. Le système de gestion technique permettant d'avertir la locataire en cas de problème n'avait pas été installé, seul le propriétaire étant averti, ce qui pouvait entraîner des coûts importants en cas de problème, tel qu'une surchauffe informatique. Il n'y avait pas eu de contrôle de fonctionnement de la couverture téléphonique. La bailleresse n'avait rien fait pour remédier aux problèmes de ventilation, chauffage et climatisation mentionnés dans l'annexe 6 de la convention du 20 décembre 2007.

Le témoin S_____, architecte auprès de l'entreprise générale et chef de projet de construction de l'immeuble litigieux depuis août 2006, a déclaré savoir que le descriptif des travaux prévoyait un système de ventilation/climatisation à quatre tubes, mais que la décision d'exécuter un système à trois tubes avait été prise avant son arrivée. Il savait que cela avait été discuté avec la locataire qui l'avait accepté tacitement car la décision avait été prise alors que le bureau K_____ était présent. L'avantage était une économie d'énergie sans inconvénient de confort. Le système permettait de régler la température par bureaux, et par zones dans les "open-spaces". Les températures étaient réglées conformément au descriptif. Certains locaux dégageant beaucoup de chaleur étaient équipés en complément d'un rafraichisseur d'air. Il y avait eu des problèmes avec la fermeture automatique

des portes coupe-feu qui coinçaient. Ces problèmes avaient été réglés et les essais en présence des autorités avaient toujours été satisfaisants. Le système d'alarme était composé d'un dispositif anti-intrusion et d'un dispositif de vidéo surveillance. Le premier fonctionnait. Quant au second, il comportait plus de caméras que prévu mais ce n'était pas son domaine et il ne pouvait pas se prononcer sur son fonctionnement. Concernant les enseignes, il était prévu qu'elles soient à la charge de la locataire, de sorte qu'il n'y avait pas eu de budget pour ce poste. Cela avait été modifié par convention en décembre 2007 et le montant porté au budget avait été de 130'000 fr. Les autorisations demandées par les architectes de l'entreprise générale avaient été refusées et le témoin n'avait plus eu de nouvelles de cette question depuis lors. Le local fumeur posait un problème, car le système fonctionnait avec une extraction d'air qui devait être compensée, ce qui posait des difficultés non résolues, aucune solution n'ayant été choisie et chiffrée. Le descriptif technique était imprécis sur ce point. Le local était utilisé sans problème majeur depuis quatre ans. Un système de générateur pour produire de l'électricité en cas de panne (dit "no break") avait été défini par la locataire et installé à son usage exclusif. Ce témoin n'avait pas été voir les anciens locaux de A_____, car le descriptif technique était clair. La locataire avait souhaité que le risque de panne soit également prévu pendant les arrêts de maintenance. Une solution était d'installer un deuxième générateur qui coûterait approximativement le prix de l'installation de base. Le témoin S_____ a confirmé qu'il était convenu, pour les travaux après livraison, de soumettre tous les documents et problèmes d'exécution à l'ingénieur K_____, ce qui n'avait occasionnellement pas été respecté. L'isolation phonique avait dû être refaite car il y avait des défauts. Ceux-ci avaient été supprimés et l'isolation était conforme aux exigences, étant précisé que les normes du descriptif ne pouvaient être respectées et étaient manifestement erronées.

Les témoins T_____, U_____, et V_____, employés de A_____, ont déclaré qu'il faisait froid dans les locaux, surtout l'été, alors que la température indiquée est suffisante. Le réglage au moyen de la manette située dans les bureaux ne modifiait pas la température. Il fallait s'habiller en conséquence, ce qui n'était pas le cas dans les anciens locaux. Cela n'avait toujours pas été amélioré. Le témoin U_____ a ajouté que dans certains locaux la température était anormalement élevée, et que l'isolation phonique permettait d'entendre un collègue parler au téléphone dans le bureau voisin, ceci également dans les bureaux de la direction. L'isolation phonique était bien meilleure dans les anciens locaux de A_____.

Le témoin W_____, également employé de A_____, a déclaré qu'en été, il faisait trop chaud et humide dans les locaux. En hiver, il faisait sec et il devait ouvrir la fenêtre pour pouvoir respirer.

Le témoin X_____, technicien en chauffage, ventilation et sanitaires (CVS), a déclaré avoir assisté l'ingénieur K_____ pour la réception des travaux CVS à

l'époque où il était employé. Désormais indépendant, il avait des contacts et des mandats auprès de l'entreprise générale, toutefois à Fribourg et non à Genève. Il se souvenait que la validation d'un système trois tubes ou quatre tubes lui avait été soumise et qu'il en avait longuement discuté. Il avait communiqué des réserves quant aux performances du système dans le cas particulier. Un système trois tubes disposait d'un tube chaud, d'un tube froid et d'un tube de retour en commun. Cela permettait un réglage adéquat pour la même façade, mais dans le cadre du projet du "J_____", il était difficile de régler les façades des patios dont l'orientation était identique à celle des façades extérieures situées dans l'autre moitié du bâtiment. Ainsi, la façade sud du patio côté nord était réglée comme une façade nord, alors qu'il fallait l'inverse. Cela serait possible si les conduites étaient bien aménagées, mais celles du "J_____" étaient réparties par secteur, alors qu'il faudrait les répartir par orientation de façade.

Le témoin Y_____, travaillant pour l'entreprise d'enseignes lumineuses mandatée par A_____ pour le contrôle de la bienfaisance des enseignes, a déclaré que son entreprise avait soumissionné dans le cadre des travaux mais n'avait pas été retenue car elle était un peu plus chère. Dans ce cadre elle avait établi un document plus précis que le descriptif et fait une offre pour un prix de 320'000 fr. L'installation finalement posée présentait des malfections par rapport au document plus précis. Il y avait une différence de teinte dans les couleurs du logo de la locataire et il manquait des pièces, ce qui posait un problème de sécurité. Pour l'enseigne située sur le toit plat, destinée à être vue depuis les avions, le dossier d'autorisation était léger. Le témoin avait lui-même déposé une demande d'autorisation qui avait été acceptée. Selon lui, un prix de 30'000 fr. à 40'000 fr. pour cette installation était impossible.

Le témoin Z_____, chef de projet au sein de l'entreprise chargée de la mise en service des installations de climatisation, a déclaré être également intervenu à la demande de la locataire pour la pose d'un système de supervision propre à ses locaux. La collaboration s'était bien passée. Il n'y avait pas eu de problème. Le système installé fonctionnait bien et la garantie bloquée deux ans avait été débloquée sans difficulté. Son entreprise n'avait pas fait la conception et l'installation du système de climatisation et de chauffage.

Le témoin AA_____, ancien chef technique auprès de la bailleuse, a déclaré être intervenu après la fin du chantier, son rôle consistant à faire fonctionner les installations techniques. A_____ se plaignait beaucoup plus que les autres locataires. Des explications avaient été données aux utilisateurs pour le réglage de la température, mais elles n'étaient pas respectées, ceux-ci ouvrant les fenêtres pour réguler la température et manipulant trop souvent le système de réglage. Les portes coupe-feu avaient été contrôlées à maintes reprises et les contrôles de la police du feu avaient toujours été positifs. L'isolation phonique était très performante, au point que les systèmes d'alarme sonore avaient dû être déplacés, à

la demande de la police du feu, pour rester audibles. A_____ ne disposait pas d'un système d'onduleur en plus du "no break", comme c'est le cas dans d'autres bâtiments. La locataire souhaitait un deuxième groupe de secours. Il avait été difficile de programmer la maintenance, A_____ craignant une coupure d'électricité. Le supérieur hiérarchique du témoin s'était engagé à transmettre à la locataire tous les documents techniques des installations. Certains documents avaient été transmis, mais avaient été refusés par A_____ qui ne les trouvait pas suffisamment précis.

Le témoin BB_____, directeur de la société chargée de la maintenance et de l'entretien du bâtiment, a déclaré que les plaintes de A_____ étaient nombreuses et parfois abusives, 250 à 260 des 280 tickets ouverts en 2010 pour les bâtiments l'ayant été par A_____. Il n'y avait pas de système anti-intrusion pour les parties communes, chaque locataire gérant son installation. La température des locaux était surveillée quotidiennement et restait dans les normes de la loi sur le travail pour des bureaux, mais A_____ s'en plaignait régulièrement. A_____ occupait environ les deux-tiers de la surface du bâtiment. Il n'y avait pas de générateur permettant d'intervenir en cas de maintenance lourde sur le système "no break". En cas de détection incendie, A_____ ne serait pas avertie si elle n'était pas présente dans l'immeuble, seuls les pompiers étant prévenus, ainsi que la centrale d'alarme de la société chargée de la maintenance.

Le témoin CC_____, ancien employé de la société DD_____ intervenue pour l'électricité du bâtiment, a déclaré que l'installation de remontée des alarmes qui avait été installée était une installation basique qui ne correspondait pas au souhait de A_____. Concernant le système "no break", il avait été discuté avec le bureau K_____ de savoir s'il en fallait un ou deux. A la suite de ces discussions, il avait été choisi de ne poser qu'un seul système, mais le témoin ignorait de qui venait ce choix. Le système installé était le moins cher et l'entreprise choisie pouvait tenir les délais et bénéficiait de la confiance de l'ingénieur K_____. Ce système était conforme au descriptif des travaux. Des classeurs comportant vraisemblablement les documents de révision pour l'ensemble des installations avaient été remis à l'ingénieur K_____.

Le témoin EE_____, employé de l'entreprise FF_____ intervenue pour la gestion des systèmes anti-intrusion du bâtiment, a été invité à se prononcer sur le respect du chiffre 235.10, soit le poste "Sécurité, intrusion" du descriptif technique. Il a déclaré que des détecteurs volumétriques avaient bien été posés, mais il ignorait leur nombre. Le contrôle par contact magnétique avait été posé seulement sur les portes et les ouvrants techniques des patios n'en avaient pas été équipés. Il y avait bien un service externe de sécurité et d'intervention. Le témoin n'a pas été en mesure de se prononcer sur les autres postes confiés à une autre entreprise ou à une autre personne auprès de FF_____. Il ignorait qui exactement était le client et si les plans d'exécution avaient été validés par l'ingénieur

K_____. Les documents de révision avaient été transmis à l'entreprise DD_____ qui était le partenaire de FF_____.

Le témoin GG_____, directeur de projet auprès de la bailleuse de 2006 à mai 2010, a déclaré que le descriptif technique joint au bail était le même que celui liant la bailleuse à l'entrepreneur général. Selon son souvenir les annotations de la locataire faisaient partie intégrante du contrat. Comme ce descriptif, même annoté, restait assez vague, la bailleuse avait espéré qu'il puisse être clarifié dans la suite des travaux, grâce à une entente saine entre les parties. Les valeurs figurant dans le descriptif technique ne constituaient un minimum que lorsque cela était mentionné. A défaut, c'était une question d'interprétation. Il y avait une clause prévoyant que le minimum existant dans les anciens locaux de A_____ à l'avenue Industrielle était applicable. De nombreuses personnes impliquées dans le projet s'étaient rendues dans ces locaux. Il y avait eu plus de problèmes que pour d'autres constructions, car le planning était serré et qu'il était difficile de se mettre d'accord avec A_____ sur les détails. L'isolation phonique était clairement mauvaise, ce qu'avait établi l'étude de L_____. Par la suite, le problème avait été réglé et l'isolation phonique était correcte. A un moment, en raison du sentiment que la locataire était de mauvaise volonté, la bailleuse avait cessé toute négociation avec l'expert P_____. Concernant le système de ventilation/climatisation/chauffage, si un système à trois tubes avait été livré au lieu du système à quatre tubes, c'était parce que l'entrepreneur général avait estimé que le système livré était de qualité identique et permettait d'obtenir les mêmes résultats que celui qui était convenu. Contrairement à ce qui avait été convenu, toutes les soumissions de l'entrepreneur général n'avaient pas été montrées à la locataire, en raison de la pression du temps et parce qu'il était difficile d'obtenir des décisions. Tous les documents de révision n'avaient pas été remis à A_____, car il était très difficile de les obtenir de l'entreprise générale. Sans ces documents, il était très difficile de contrôler la bienfacture des travaux. Une convention avait été conclue avec l'entreprise générale, selon laquelle cette dernière s'engageait à dédommager la bailleuse de ce qu'elle pourrait être condamnée à payer.

Le témoin HH_____, chef de projet impliqué dans la construction du "J_____" dès mars 2006, a déclaré que le descriptif technique et le bail avaient été rédigés dans l'urgence, car il fallait trouver un locataire avant de commencer les travaux, alors que l'autorisation de construire risquait d'expirer. Les annotations figurant en bleu étaient plus précises que le texte de base et ne pouvaient avoir été rajoutées que par un ingénieur de la locataire. Les relations entre les parties étaient devenues plus difficiles lorsque le dénommé S_____ était arrivé comme chef de chantier en mars 2006, car ce dernier était "différent" ou n'avait peut-être pas interprété correctement le descriptif des travaux. Le temps pressait et il fallait régulièrement prendre des décisions pour lesquelles les parties avaient des avis divergents. L'interprétation de A_____ aurait pu être acceptée, si elle avait accepté de payer les suppléments de prix. Comme ce n'était pas le cas, la solution

prévue littéralement par le descriptif technique avait à chaque fois été choisie. Entre juin et décembre 2007, la bailleresse s'était rendu compte que dans sa course pour finir les travaux, l'entrepreneur général avait commis des erreurs. Les parties avaient alors conclu la convention de décembre 2007, qui a été respectée pour beaucoup de points, mais il en restait plusieurs à régler. Ceux-ci étaient restés en raison de difficultés d'interprétation de la convention de décembre 2007. Par exemple, il y avait eu un accord pour que la bailleresse prenne un poste en charge à hauteur de 50'000 fr. et les parties s'étaient rendu compte ultérieurement que le coût réel était de 80'000 fr. Le témoin avait apposé les annotations manuscrites figurant sur l'annexe 2 de la convention de décembre 2007, concernant les enseignes lumineuses, à la suite de discussions avec la locataire. Celle-ci avait accepté de réduire ses prétentions d'une prestation à 300'000 fr. à un projet plus modeste mentionnée comme "exécution équivalente", dont le coût non devisé aurait été de 40'000 fr. à 50'000 fr. Cette prestation devait être aux frais de la bailleresse.

A l'occasion d'une seconde audition, le témoin HH_____ a déclaré qu'au moment de la réception des travaux, A_____ avait les documents d'installation, mais non ceux de révision qui étaient nécessaires pour vérifier la bienfaisance des installations. Il avait été observé que l'isolation phonique était mauvaise, mais l'entreprise générale disait que A_____ se plaignait pour rien, ce qui n'était pas le cas. Des travaux avaient ensuite eu lieu avec succès et la locataire semblait satisfaite. La norme figurant dans le descriptif technique était impossible à atteindre techniquement sans détruire et reconstruire.

Le témoin II_____, ingénieur en système incendie qui a procédé à la mise en service de l'installation de détection incendie, a déclaré que des tests des sirènes avaient été faits. Le test était satisfaisant pour les sous-sols, mais la locataire disait que le bruit était un peu faible. Les autres sirènes avaient été testées par d'autres personnes. Les portes coupe-feu avaient toutes été testées à satisfaction, de même que la centrale et les détecteurs. Un détecteur de fumée avait été installé dans le local fumeur car la destination du local ne lui avait pas été indiquée par l'entrepreneur général. Le dossier technique avait dû être remis au bureau K_____.

Le témoin JJ_____, acousticien, a déclaré être intervenu à plusieurs reprises pour des contrôles phoniques du bâtiment. Il avait tout d'abord été mandaté par la locataire, puis conjointement avec la bailleresse, et enfin par l'entreprise générale. Il s'agissait de prendre des mesures et de vérifier la conformité avec les spécifications techniques à atteindre, figurant aux pages 5 et 28 du descriptif technique. Ces spécifications n'étaient toutefois pas formulées dans des termes compatibles avec les vérifications sur place. Des travaux coûteux avaient été effectués, l'entrepreneur ayant accepté les propositions du témoin et "bien joué le jeu". Ces interventions avaient permis d'atteindre les objectifs du contrat, mais il

fallait préciser que la vérification des éléments individuels, comme les cloisons, n'était pas possible sans les démonter, de sorte qu'une valeur globale fondée sur de nombreuses inconnues avait été utilisée. Il semblait toutefois nécessaire de renforcer les cloisons entre les bureaux de la Présidence afin d'en augmenter la confidentialité. Cette recommandation était émise sur la base de l'expérience du témoin et de la norme SIA. Dans cette partie des locaux, les chiffres obtenus étaient les plus mauvais. L'exigence de 51 décibels pour les cloisons correspond à une bonne qualité, mais sans être rare ou exceptionnelle. Selon les normes courantes pour les locaux administratifs, entre 43 et 45 décibels, on entend des conversations dans le local adjacent, si l'on est attentif et sans les comprendre.

Le témoin KK_____, acousticien mandaté par A_____, a déclaré qu'il interprétait le descriptif technique en ce sens que la limite de 51 décibels s'applique pour les parois intérieures et extérieures, ainsi que pour les sols et plafonds de chaque pièce. Le descriptif était suffisamment précis pour pouvoir être exécuté et correspondait aux définitions de la SUVA pour les lieux de travail. La rédaction du procès-verbal d'audition ne permettait pas de déterminer si le témoin avait indiqué qu'il s'agissait d'exigences accrues d'un immeuble de standing élevé ou d'exigences usuelles. Le témoin était intervenu avant que des travaux d'amélioration ne soient effectués. Le déficit observé se situait entre 5 et 14 décibels, ce qui permettait d'entendre distinctement une personne parler d'un bureau à l'autre. Les travaux qui avaient été préconisés (boucher les trous et rendre les cloisons étanches) devaient suffire à gagner une dizaine de décibels, mais peut-être pas quinze. Selon le témoin, l'art. 1 let. B de la convention de décembre 2007 permettait d'admettre une diminution de l'isolation phonique d'environ 2 décibels, admise en pratique du fait du vieillissement d'une construction.

Le témoin LL_____, responsable logistique puis administratif de A_____, a déclaré qu'il avait été convenu que pour pallier le fait que le descriptif technique ne pouvait pas être suffisamment détaillé, les cahiers des charges devaient être soumis au bureau K_____ pour approbation, ce qui n'avait pas été respecté. L'entreprise générale avait invoqué la nécessité du respect des délais. Il en résultait que les installations n'étaient pas conformes. Les documents de révision n'avaient été reçus qu'à mi-septembre 2012 et selon le bureau K_____, ils étaient insuffisants, de sorte que si la réception de travaux avait été effectuée sur cette base, il s'agissait plutôt d'une réception fondée sur la confiance. Concernant les enseignes sur le toit, il était convenu que leur installation, y compris la demande d'autorisation, soit entièrement gérée par la bailleresse et l'entreprise générale. Les plans soumis par la bailleresse en vue de l'autorisation ne permettaient pas de l'obtenir. A_____ avait alors demandé et obtenu l'accord de la bailleresse pour déposer la demande d'autorisation, laquelle avait alors été acceptée. Les enseignes sur le toit devaient être posées par la bailleresse à ses frais, sans participation de la locataire. Lesdites enseignes n'étaient toujours pas posées. Concernant l'isolation phonique, la situation était déplorable jusqu'à des travaux effectués à la suite de la

convention du mois de décembre 2007. Les travaux effectués étaient insuffisants, ce qu'une expertise confiée au bureau N_____ avait démontré. Le responsable de la comptabilité entendait les conversations téléphoniques du couloir comme si elles avaient lieu dans son bureau. Concernant les problèmes de température, il y avait une erreur de conception. Des climatiseurs étaient prévus, mais cela demanderait un travail considérable et il n'avait pas pu être confirmé que cela aurait fonctionné avec l'installation existante, car l'ingénieur qui avait fait l'installation du bâtiment n'avait pas répondu aux questions du bureau K_____. Le local fumeur avait seulement une aspiration d'air, sans pulsion, de sorte qu'il était toujours envahi de fumée. Depuis le 29 février 2008, seuls avaient été achevés les point A.1 (agencement de la réception), la partie terrasse du point A.3, et l'annexe 1 du point D de la convention du mois de décembre 2007.

A l'occasion d'une seconde audition, le témoin LL_____ a déclaré qu'en raison des problèmes de température, les ouvrants étaient souvent ouverts. Les portes coupe-feu ne fonctionnaient pas le jour de son audition. Cinq portes avaient été trouvées ouvertes lors d'une détection incendie en février 2013. Le système "no break" devait prévoir un système de secours en cas de maintenance lourde. Il pouvait s'agir d'un onduleur ou d'un groupe de secours externe. Actuellement, il n'y avait pas de système de secours. Le système installé n'était par ailleurs pas conforme au descriptif technique car il devait pouvoir alimenter l'entier de l'immeuble pour prévoir une extension de A_____. Le témoin ignorait si l'installation permettait de supporter une extension. L'installation devait atteindre 800 kVA, alors qu'elle n'en avait que 615. Il arrivait que la température des locaux soit de pratiquement 30 degrés à un endroit et moins de 20 degrés à un autre.

Le témoin MM_____, consultant pour le bureau K_____, a déclaré que l'installation d'un système "no-break" de 615 kVA au lieu de 800 kVA engendrait un plus grand risque de coupure de courant. Le local prévu pour l'installation était trop petit pour accueillir un système complémentaire, mais suffisamment grand pour remplacer le système existant par un système plus puissant.

Le témoin P_____, architecte mandaté par les deux parties, a déclaré qu'il avait dû mettre fin à son mandat prématurément, en raison de l'attitude de la bailleresse et de l'entreprise générale. Selon lui, le descriptif technique correspondait dans les grandes lignes à ce qui avait été mis en place. Il ignorait toutefois si la mission d'expertise qui lui avait été confiée évitait certains thèmes. Un ingénieur avait également été mandaté à ses côtés pour les questions de chauffage/ventilation, lequel avait aussi rencontré des difficultés avec la bailleresse et l'entreprise générale.

dd. Par ordonnance du 26 février 2014, le Tribunal a ordonné trois expertises. L'expertise concernant les installations de chauffage, ventilation et climatisation a été confiée à l'expert H_____, ingénieur, celle concernant l'isolation phonique a

-
- Plenum : obturer soigneusement et de manière étanche à l'air, les évidements entre la technique, la dalle et l'élément de fermeture en plâtre cartonné au niveau du plenum. Obturer les rails structurels des faux plafonds au droit des cloisons qui se prolongent dans les bureaux.
 - Cloison : cas ponctuel de raccords périphériques contre la structure du bâtiment à étanchéfier avec des raccords souples.
 - Gaine de ventilation : obturer le pourtour des gaines contre l'arase de la cloison avec des coupures antifeu ou avec du plâtre cartonné et des joints acryliques souples.

Le coût de ces travaux était estimé entre 6'000 fr. et 12'000 fr., fournitures comprises par bureau pour le plenum, à 1'500 fr. à 2'500 fr., fournitures comprises par porte pour l'amélioration des portes et à 600 fr. à 1'200 fr. par cloison. S'agissant des gaines de ventilation, leur coût serait englobé dans les coûts précités. L'ensemble des coûts est susceptible de varier fortement selon l'ampleur du chantier à entreprendre.

L'expert NN_____ a été entendu par le Tribunal le 23 juin 2015. Il a confirmé que, dans la pratique, il n'était pas possible d'obtenir un isolement de 51 dB avec des faux plafonds et des faux planchers. La situation des locaux litigieux était différenciée par endroits. Lorsque le local était bien étanche, vu la bonne qualité du matériel utilisé, les résultats d'isolation acoustique étaient bons, de sorte qu'une amélioration de l'isolement des différents locaux procurait une nette amélioration, ce qui expliquait les mesures préconisées dans le rapport d'expertise. En effet, beaucoup de bruit passait par le plenum au-dessous du faux plafond, ce qui expliquait le défaut d'isolement constaté lors des mesures. Le coût du total des travaux ne pouvait être chiffré car le prix par bureau dépendait du travail qu'il fallait y réaliser, ainsi que de la possibilité de grouper ou non les travaux. Pour chiffrer l'intégralité des travaux, il était nécessaire d'ouvrir tous les faux plafonds, alors que l'expert avait travaillé par sondage.

S'agissant de la norme SIA 181, édition 2006, elle correspondait à des attentes qualitatives élevées, qui étaient rarement atteintes en réalité, faute d'exigence légale. Dans la pratique, on constatait plutôt des valeurs d'isolement de l'ordre de 30 dB à 35 dB pour une cloison entre bureau. Les exigences accrues de la norme SIA 181/2016 de 40 dB constituait un bon isolement, puisque si la personne dans le bureau d'à côté parlait très fort, on l'entendait sans comprendre ce qu'elle disait et qu'on ne l'entendait pas si elle parlait normalement.

ff. L'expert H_____ a déposé son rapport le 10 mars 2015, et un complément comportant des relevés de température le 2 avril 2015. L'expert a expliqué que le bâtiment était chauffé et refroidi au moyen de faux plafonds métalliques équipés de serpentins alimentés en eau chaude ou en eau froide, fonctionnant sur le

principe du rayonnement. Les plaques étaient alimentées par un système à trois tubes, à savoir un départ chaud, un départ froid et un retour en commun. La distribution par patio plutôt que par façade ne faisait pas obstacle à une bonne régulation de la température des locaux sauf pendant les périodes transitoires entre la saison chaude et la saison froide. Le système trois tubes n'était alors pas adapté à un immeuble avec des patios intérieurs ayant des façades de différentes orientations avec les mêmes réseaux hydrauliques. Certaines vannes étaient inversées ou mal raccordées. Le système à trois tubes plutôt qu'à quatre tubes n'entraînait pas de surconsommation d'énergie, à l'exception des périodes transitoires. Il n'était, par ailleurs, pas possible de délivrer du chaud et du froid simultanément, à moins de température du circuit chaud d'au maximum 25 degrés, ceci afin d'éviter une surchauffe du retour et de provoquer une surconsommation. Un système à quatre tubes pourrait délivrer à la fois du chaud et du froid, selon les besoins de chaque utilisateur. Le seul avantage du système à trois tubes était sa mise en œuvre facilitée liée à l'économie d'un tube. Les coûts d'exploitation restaient sensiblement identiques pour les deux systèmes. Des relevés de température avaient eu lieu le 8 janvier 2015 et montraient des températures relevées globalement conformes à celles mentionnées par le système de gestion centralisée, avec des variations de l'ordre du demi degré, à l'exception de quelques locaux, notamment les petits locaux situés face à la direction. Les bureaux étaient alors placés directement à côté des vitrages ce qui provoquait un sentiment de froid dû au rayonnement même si la température de surface des vitrages et la température ambiante étaient conformes aux normes. Le débit d'air de la ventilation était largement supérieur à la norme et donc suffisant. Une amélioration pourrait être apportée par le remplacement des filtres existants par des filtres de meilleure classification, sans toutefois en expliquer la nature. Le local fumeur était uniquement muni d'une aspiration en façade avec une amenée d'air en dépression. Les fumées étaient très difficiles à évacuer sans une captation directe ou un fort taux de renouvellement. La ventilation installée était donc inefficace pour ce type de locaux qui nécessiterait une installation en double flux avec un débit adapté. La climatisation était conforme aux descriptifs des travaux et à l'usage, dès lors qu'il n'était pas prévu d'humidification de l'air, les apports liés aux occupants étant suffisants. Le fonctionnement de climatiseurs branchés sur le système à trois tubes ne serait pas viable pour différentes raisons, soit le fait que le réseau froid était arrêté en hiver, le fait que la puissance spécifique des appareils était très faible et le fait qu'en cas d'utilisation simultanée du chaud et du froid, le réchauffement du tube de retour occasionnerait une surconsommation importante. Cela ne pourrait, de surcroît, être mis en œuvre qu'en mi-saison avec des températures chaudes maximales de l'ordre de 25 degrés. L'expert a transmis des relevés de température effectués le 8 janvier 2015, ainsi que des relevés de température et d'humidité dans trois locaux, effectués le 2 septembre 2014.

Il ne s'est pas prononcé quant à savoir si l'ambiance des locaux permettait d'assurer aux usagers des conditions de travail optimales, quant à savoir s'il y avait des divergences entre l'installation existante et celle prévue par le descriptif des travaux susceptibles d'entraver ou de restreindre l'usage des locaux et quant aux modifications éventuellement nécessaires pour améliorer le confort ou réduire la consommation d'énergie. Il ne s'est pas non plus prononcé au sujet de la variation de température en fonction des réglages des utilisateurs et s'agissant de l'adéquation de la localisation des sondes de température extérieures et des sondes d'ambiance intérieures.

L'expertise ne fournit par ailleurs pas d'éléments quant au coût d'une éventuelle amélioration suggérée, et en particulier quant à la faisabilité et au coût de l'installation d'un quatrième tube.

L'expert H_____ a été entendu par le Tribunal le 2 juin 2015. Il a expliqué qu'il avait procédé à des relevés de température dans certaines pièces qu'il avait sélectionnées comme étant représentatives, ceci en laissant des enregistreurs sur place du 2 au 30 septembre 2014 et en procédant à des mesures ponctuelles le 8 janvier 2015. La période du 2 au 30 septembre 2014 pouvait être qualifiée d'inter-saison. Un seul enregistreur par pièce avait été posé, ceci proche d'une paroi intérieure. Les mesures de débit d'air n'avaient pas été contrôlées sur place, mais l'avaient été "sur papier". Elles étaient du double de ce qui était prévu. Les mesures de température et d'humidité étaient conformes à la norme, ce qui impliquait qu'elles étaient confortables. La seule divergence entre le descriptif des travaux et l'installation réalisée consistait dans le fait que le descriptif prévoyait un système à quatre tubes alors que le système en place comportait trois tubes. Cela impliquait qu'il n'était pas possible de chauffer et refroidir en même temps dans une zone. Il avait constaté en septembre 2014 qu'il y avait des charges thermiques extérieures, alors que la partie froide était arrêtée dans certaines zones, en tout cas où il y avait des températures élevées, par exemple dans les bureaux de la direction. L'installation de ventilation était correcte et il n'y avait rien à modifier. Concernant le plafond actif, il avait constaté que des vannes étaient mal branchées, à l'envers et fonctionnaient mal, ce qu'il avait signalé. Il ne pouvait pas dire si cela avait été corrigé par la suite. Il était nécessaire de procéder à un contrôle général de la régulation car il pouvait y avoir d'autres vannes mal branchées. Ce contrôle était la seule mesure qui puisse être effectuée. Si l'on voulait faire mieux en termes de régulation des températures, il faudrait refaire l'ensemble de l'installation. Du point de vue de l'humidité, il n'y avait pas de distinction entre un système à trois tubes plutôt qu'à quatre tubes. Un tel système entraînait par ailleurs une surconsommation d'énergie puisque le chaud et le froid étaient utilisés en même temps, alors que le système n'était pas prévu pour cela. Ladite surconsommation n'était pas quantifiable et l'expert ne voyait pas quelle mesure prendre pour la réduire. L'expert a déposé les données brutes enregistrées ou relevées sur place avec la mention de la position des thermostats dans chaque

pièce. Il n'avait pas fait varier les thermostats car la variation prenait trois ou quatre heures pour être observable, ce qui expliquait qu'il n'avait pas procédé aux mesures permettant de répondre aux questions du Tribunal au sujet de l'utilisation des sondes d'ambiance et des variations de température. Les sondes de température extérieure étaient positionnées correctement. Concernant les sondes de température intérieure, nonante pourcent d'entre elles étaient positionnées près de la porte. Pour les dix autres pourcent, elles étaient placées sur les cloisons et pouvaient ainsi être influencées par le soleil si les stores n'étaient pas baissés. Le positionnement normal des sondes est proche des portes, afin qu'elles ne soient pas influencées par le soleil. L'expert a confirmé n'avoir pas procédé sur place à des mesures de volume d'air. La modification des filtres de l'installation de ventilation consistait à les remplacer par des filtres plus performants à l'occasion des entretiens. La différence de prix était de l'ordre de 500 fr. par filtre. Cela pourrait améliorer les problèmes de toux et d'allergies. Il n'y avait pas de raison de détecter le monoxyde de carbone dans les salles de conférence car elles n'étaient pas en débit variable, de sorte que la détection de monoxyde de carbone permettant d'identifier l'occupation des locaux et donc d'augmenter le débit de ventilation n'avait pas de sens. Les salles de conférence étaient ventilées selon un débit maximal en permanence, de sorte que pour augmenter cette ventilation, il faudrait intervenir sur l'installation de base ce qui serait compliqué. Alors que pour les bureaux le niveau de renouvellement d'air se situait largement dans la norme, dans les salles de conférence, vu l'occupation plus importante, celui-ci se situait juste dans la norme qui s'élevait à 36 m³ par heure et par personne. Pour la pose des installations en double flux dans le local fumeur, il faudrait trouver un cheminement adéquat entre le local et la toiture. Sans avoir examiné cette question, l'expert a estimé une telle installation dans un ordre de grandeur d'environ 40'000 fr. L'installation de climatiseurs sur le réseau existant dérèglerait le reste du réseau hydraulique et serait inadéquate. Il serait possible d'ajouter un autre réseau hydraulique réservé aux climatiseurs en procédant à d'importants travaux, soit notamment en ouvrant les plafonds. Ces travaux seraient toutefois moins importants que ceux nécessaires à rajouter un quatrième tube, puisqu'il n'y aurait pas de climatiseurs partout. L'expert n'avait pas vu les onze climatiseurs stockés par les locataires et ignorait s'ils seraient suffisants. En hiver, il faudrait modifier le fonctionnement des installations et en été il faudrait d'importants appareils avec le risque que l'on manque de froid dans les locaux où ces appareils ne sont pas installés. La solution consistant à installer ces climatiseurs sur le réseau des plafonds froids n'était pas viable et apporterait plus d'ennuis qu'autre chose.

L'expert n'avait pas noté dans quel bureau se trouvaient les vannes inversées. L'expert n'avait pas noté la température extérieure lors de ses relevés, mais précisait que les calculs devaient être faits avec les stores baissés pour respecter la norme. Le 8 janvier 2015, quinze bureaux avaient fait l'objet de relevés de

température mais seuls onze relevés avaient pu être comparés avec la température du système de contrôle centralisé. En septembre, quatre enregistreurs avaient été posés. L'expert n'a pas été en mesure de se déterminer sur le coût de l'augmentation de la ventilation dans les salles de conférence. Il avait constaté qu'il n'y avait pas de fumée qui sortait du local fumeur et n'avait pas senti d'odeur de cigarette ailleurs dans le bâtiment. Selon lui, le descriptif des travaux ne prévoyait pas un circuit supplémentaire spécifiquement dédié aux climatiseurs.

gg. L'expert G_____ a déposé son rapport le 20 mars 2015, ainsi qu'un complément le 9 juillet 2015. S'agissant du système "no-break", il a expliqué qu'il s'agissait d'un système d'alimentation électrique susceptible de garantir le fonctionnement continu de l'approvisionnement en électricité en cas de panne sur le réseau du distributeur local. Ce système était composé d'un moteur électrique, d'un moteur diesel, d'une génératrice et d'un volant d'inertie qui garantit la protection contre la panne du système électrique par substitution. La durée de la substitution était liée à la capacité de stockage de carburant qui était prévue. La substitution se faisait sans interruption. Ce système nécessitait un entretien périodique indispensable à son bon fonctionnement et à sa fiabilité. Durant l'entretien, l'alimentation en électricité était assurée uniquement par le réseau de distribution local, de sorte qu'il n'y avait plus de protection en cas de défaillance dudit réseau. Une solution de secours était en général déterminée par l'exploitant en fonction d'une analyse de risques. Dans l'installation litigieuse, aucune solution de secours n'avait été installée et aucune substitution n'était possible. Le descriptif général des travaux ne prévoyait pas obligatoirement une solution de secours lors des travaux de maintenance. La présence d'une commutation dans la distribution principale permettait de proposer soit une extension de la puissance, soit l'installation d'un équipement de substitution. Pour le surplus, le système disposait d'une puissance de 625 kW dont l'extension était possible mais, en l'état, non installée. Le descriptif général des travaux prévoyait une puissance de 640 kW. Selon l'expert, le dimensionnement de l'installation était tout à fait suffisant en l'état actuel. Il faudrait effectuer une étude approfondie pour déterminer ce qu'il en serait des besoins futurs de la locataire. Le système anti-intrusion répondait au descriptif général des travaux. Les installations avaient été contrôlées et réceptionnées, à l'exception des tests de vision nocturne des caméras extérieures qui n'avaient pas été vérifiés et confirmés.

L'installation de détection incendie n'avait pu être contrôlée que visuellement et paraissait conforme aux normes et directives sans qu'il soit possible d'en attester sans le dossier complet d'exploitation. Toutefois, il était noté par l'expert que l'installation était raccordée à la centrale d'alarme du Service d'incendie et de secours de la Ville de Genève, ce qui n'était possible que si l'installation était conforme aux normes et directives. S'agissant des portes coupe-feu, l'expert a constaté que certaines portes de sorties de secours ne répondaient pas aux directives, certaines portes ne s'ouvrant pas dans le bon sens. L'expert ne pouvait

donc attester de la conformité des portes coupe-feu. L'expert n'avait pas constaté que les installations de sécurité entravaient ou restreignaient les surfaces louées.

L'expert a, par ailleurs, effectué différentes constatations relatives à différents éléments techniques. Enfin, il a indiqué que le coût des installations des enchaînements toitures tels que ressortant de l'annexe du 10 octobre 2015 au contrat de bail s'élèverait à 106'812 fr., soit 19'332 fr. pour les travaux préparatoires déjà exécutés en novembre 2013 et 87'480 fr. pour les enseignes lumineuses, ceci sur la base de prix de 2009 devant être réactualisés.

L'expert G_____ a été entendu par le Tribunal le 17 juin 2015. Il a précisé que la puissance de 620 kW mentionnée dans son rapport était l'indication du fournisseur, mais que la machine présente sur place délivrait une puissance légèrement supérieure à 640 kW et correspondait ainsi au descriptif. La conformité du sens d'ouverture des portes coupe-feu ne pouvait se vérifier que par rapport au concept de sécurité qui n'avait pas été fourni, mais le sens d'ouverture de certaines portes ne correspondait pas aux indications des luminaires de secours posés conformément au plan d'éclairage de secours que l'expert avait pu consulter. S'agissant du système "no-break", s'il devait en poser un, il commencerait par procéder à une analyse de risques avec l'exploitant, le coût de l'installation étant à mettre en balance avec les risques, l'exploitant devant alors se prononcer à ce sujet. Le coût d'une installation de secours pour une puissance équivalente à celle de l'installation existante varierait entre 500'000 fr. et 1'000'000 fr.

hh. Par ordonnance du 25 novembre 2015, le Tribunal a déclaré les enquêtes closes et remis la cause à plaider. Il a considéré, par appréciation anticipée des preuves et tenant compte de la durée déjà écoulée de la procédure, que l'audition d'un témoin supplémentaire et des compléments d'expertise ne seraient pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires.

ii. Par conclusions motivées après enquêtes et expertise du 12 janvier 2016, la bailleresse a conclu au rejet des prétentions en réparation de défaut et en réduction de loyers, ainsi qu'à la libération des loyers consignés en sa faveur. Elle a également conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle tenait à disposition de la locataire les sommes de 40'000 fr. sur présentation de justificatifs pour la pose d'une enseigne publicitaire lumineuse et de 5'000 fr. sur présentation des justificatifs pour la remontée et la transmission des alarmes. Pour le surplus, elle s'est prononcée sur les frais de la procédure, qui ne sont plus litigieux en appel.

jj. Par conclusions après enquêtes du 14 janvier 2016, la locataire a sollicité la réouverture des enquêtes en vue de complément d'expertise et d'audition d'un témoin. Elle a conclu sur le fond à l'octroi d'une réduction de loyers de 28% de mai à décembre 2008, puis de 17,5% dès janvier 2009, ceci avec suite d'intérêts jusqu'à l'achèvement de différents travaux. Elle sollicitait également la

condamnation de la bailleuse au remboursement des honoraires du bureau d'ingénieurs K_____, ainsi que des réparations effectuées par elle, mais à charge du propriétaire. Elle demandait encore le maintien de la consignation du loyer jusqu'à complète exécution des travaux requis.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, les conclusions en réduction de loyer de la locataire pour la période du mois de mai 2008 à la date des dernières conclusions, soit le 14 janvier 2016, s'élevaient à 3'775'679 fr. 80, avec suite d'intérêts. Il était également conclu à la poursuite des réductions de loyers à hauteur de 17,5% d'un loyer actuellement fixé à 2'778'455 fr. 95 par an, ceci jusqu'à l'achèvement d'un certain nombre de travaux que l'on peut estimer devoir être réalisés dans les quelques mois suivant le prononcé du présent arrêt, soit à la fin de l'année 2017. La réduction de loyers ainsi comptée de la mi-janvier 2016 au 31 décembre 2017 représente en conséquence un montant de 952'200 fr. S'y ajoutent des conclusions en paiement des sommes de 58'456 fr. et 8'467 fr. Au total, les prétentions financières des locataires s'élèvent à 4'994'822 fr. 80, conclusions en exécution de travaux en sus.

La valeur litigieuse est ainsi très largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Si elle fait défaut, la Cour n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, in SJ 2012 I 232).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 III 413 = SJ 2017 I 16 consid. 2.2.4; arrêts non publiés du Tribunal

fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

1.4 En l'espèce, l'appel déposé par A_____ le 19 août 2016 n'est pas limpide. En effet, bien qu'aucune conclusion en exécution de travaux n'ait été prise, l'on comprend des conclusions n° 1 (partie du jugement du Tribunal dont l'annulation est réclamée) et n° 5 (travaux nécessaires à mettre un terme aux réductions de loyer) que l'exécution d'un certain nombre de travaux sont requis.

Le fait que les chiffres renvoyant à l'expertise G_____ ne sont pas identiques dans les conclusions n° 1 et 5, et que de surcroît la liste des lettres de l'annexe de la convention du 20 décembre 2007 a été omise, ajoute une certaine confusion.

Ainsi, afin de concilier l'exigence de n'examiner que les griefs soulevés et motivés avec l'interdiction du formalisme excessif, l'appel de A_____ sera déclaré partiellement recevable, en ce sens que l'exécution des différents travaux listés dans les conclusions sera examinée, de même que l'exécution des différents travaux qui apparaîtront manifestement comme réclamés à la lecture de l'écriture d'appel.

Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, sous les réserves mentionnées ci-avant.

Quant à l'appel formé par C_____, désormais B_____, dont la raison sociale sera rectifiée d'office, il est recevable.

Par économie de procédure, ils seront traités dans le même arrêt (cf. art. 125c CPC).

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

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

2.2 En l'espèce, l'ensemble des pièces produites en appel sont postérieures au jugement entrepris, à l'exception du plan du rez-de-chaussée du "J_____" produit sous pièce 66 par la bailleresse. Dès lors que ce plan est ancien, puisqu'il s'agit

d'un plan d'exécution de travaux durant les années 2006 et 2007, il pouvait être produit en première instance, et sera écarté de la procédure d'appel.

3. En vertu de l'art 405 CPC, l'appel contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC est soumis au nouveau droit de procédure.

En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qui sera contrôlée (TAPPY, Code de procédure civile commenté, n° 25 ad art. 405)

4. **4.1** Selon 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.

Ce qui s'écarte de cet état approprié constitue un défaut. Ainsi, la notion de défaut correspond à la différence entre l'état réel des locaux et l'état qui a été convenu (ATF 135 II 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral non publié n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661 consid. 3a, 4C.377/2004 du 2 décembre 2004). De manière générale, il convient de tenir compte du comportement des parties lors de la prise de possession des locaux, du montant du loyer, du lieu de situation de l'immeuble, de l'âge du bâtiment, mais également des normes usuelles de qualité et des règles de droit public, notamment des normes techniques du droit de la construction. Les usages courants, ainsi que les conventions particulières des parties devront également être pris en compte. (MONTINI/BOUVERAT, in : CPra-Bail, n. 24 et 28 ad art. 256 CO).

En cas de défaut de la chose louée, le locataire dispose de différents moyens prévus par les art. 259a CO, dont le droit d'exiger du bailleur la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO et 259b CO).

Selon la doctrine, le locataire ne peut toutefois pas exiger la remise en état des locaux si celle-ci n'apparaît pas possible. Tel est le cas 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 (David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 251; Carole AUBERT, in : CPra-Bail, 2^{ème} éd., 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.

Le bailleur n'a par ailleurs pas non plus l'obligation de réparer les menus défauts, lesquels incombent en cours de bail au locataire (art. 259 CO). Cela étant, au début du bail, même les menus défauts sont à la charge du bailleur (art. 258 al. 3 let. b CO).

4.2 De jurisprudence constante, le juge n'est en principe pas lié par les conclusions d'une expertise judiciaire, mais s'il entend s'en écarter, il doit motiver sa décision et ne saurait, sans motif sérieux, substituer son opinion à celle de l'expert (ATF 119 I b 254 consid. 8a; 118 I a 144 consid. 1c et 107 IV 7 consid. 5).

4.3 Le litige porte en premier lieu sur les prétentions de la locataire en réparation de défauts. Les premiers juges ont fait droit à un certain nombre de demandes. Dans le cadre de leurs appels respectifs, les parties critiquent le jugement en ce sens que la bailleresse considère que c'est à tort qu'elle a été condamnée à supprimer certains défauts, alors que la locataire sollicite l'exécution de travaux de suppression de davantage de défauts.

Il convient ainsi d'examiner point par point et dans la mesure de la recevabilité des appels, les prétentions des parties.

4.4 **4.4.1** La locataire réclame la réparation du défaut d'isolation acoustique, considérant que leur réparation est possible en référence à l'avis de l'expert NN_____, contrairement à l'avis des premiers juges et de la bailleresse.

4.4.2 Pour déterminer s'il y a défaut de la chose louée, il convient d'examiner si l'état des locaux se distingue de l'état convenu.

Le contrat de bail signé par les parties le 10 octobre 2005 prévoit que les locaux seront livrés selon le descriptif des travaux de l'entreprise générale. Selon ledit descriptif (p. 25), les cloisons fixes pour les bureaux et salles de conférence devront répondre à une exigence d'isolation phonique de 51 dB. Ce descriptif prévoit également qu'en cas de doute, le descriptif ne pouvant contenir tous les points de manière détaillée, la demande du locataire était d'obtenir au minimum l'équivalent de ce dont il disposait dans ses locaux existants.

Après la livraison des locaux, les parties ont conclu une convention datée du 20 décembre 2007. Les parties ont alors modifié l'objet tel que convenu par le contrat de bail, puisque la bailleresse a reconnu que la locataire devait bénéficier de normes acoustiques supérieures à la moyenne admise selon les règles de l'art, et que le locataire a pris acte du fait que la norme minimum du descriptif technique

ne pourrait être atteinte. Elles ont alors convenu de procéder à des travaux d'amélioration acoustique, puis de mandater un expert, chargé d'examiner si, compte tenu de l'activité de la locataire, le niveau d'insonorisation pouvait être admis comme suffisant, l'expert devant tenir compte du fait que les collaborateurs de la locataire devaient pouvoir travailler sans nuisances phoniques, aussi bien dans les bureaux que dans les salles de conférence.

L'usage convenu consiste ainsi dans un niveau d'insonorisation acoustique supérieur à la moyenne, mais inférieur aux 51 dB prévus par le descriptif technique, afin de permettre aux collaborateurs de la locataire de travailler sans nuisances.

Afin de déterminer l'état actuel des locaux, la Cour ne suivra pas l'avis des premiers juges qui se sont fondés uniquement sur les enquêtes. Il convient, en effet, comme rappelé plus haut, de se référer à l'avis de l'expert judiciaire, puisqu'aucun élément ne permet de s'écarter de son avis, celui-ci étant délivré de manière détaillée, claire, compréhensible et convaincante. Aucune contradiction n'a été mise en exergue (cf. consid. 4.2).

L'expert a constaté que le degré d'isolation fixé à 51 dB dans le descriptif technique n'était pas atteint, ce qui est toutefois insuffisant à constater l'existence d'un défaut puisque, comme on l'a vu, cette référence a été abandonnée par les parties dans leur convention du 20 décembre 2007. L'expert a constaté que les valeurs d'isolation qu'il a obtenues en procédant à des mesures par sondage étaient disparates. Il a expliqué cette disparité par des défauts d'étanchéité de certaines cloisons. Le matériel utilisé était adéquat, mais lorsque l'étanchéité, en particulier dans les faux plafonds, était bonne, le niveau d'insonorisation était suffisant, alors que dans d'autres cas, qu'il avait photographiés, certains interstices n'avaient pas été bouchés, ce qui expliquait le défaut d'isolation constaté lors des mesures.

En soi, la norme SIA 181/2006 proposée comme référence par l'expert ne trouve assise dans aucune convention des parties. Cela étant, les mesures effectuées permettent par endroit d'atteindre les niveaux d'insonorisation préconisés par l'expert, sur la base de cette norme. En tout état de cause, la Cour retient que les différents résultats relatifs aux valeurs d'isolation résultent des défauts d'étanchéité.

Dès lors que, par endroit, une bonne étanchéité a été atteinte, que par ailleurs les parties ont convenu le 20 décembre 2007 que la locataire devait disposer d'une isolation acoustique supérieure à la moyenne admise selon les règles de l'art, et au vu également de l'ensemble des éléments d'appréciation fournis par l'expert, en particulier de son affirmation quant au degré de confort d'une isolation de 40 dB, il sera retenu que, la norme SIA 181/2006 relative à une exigence accrue est

représentative du niveau d'isolation qu'ont souhaité les parties, même si elles n'y ont pas fait référence.

Il s'ensuit que, au vu des constatations de l'expert, la chose louée est défectueuse s'agissant de l'isolation acoustique.

L'expert a suggéré un certain nombre de travaux d'amélioration susceptibles d'atteindre les valeurs d'isolation adéquates. Ces suggestions apparaissent d'autant plus pertinentes qu'elles consistent à étanchéifier les différentes cloisons.

L'expert a indiqué les coûts y relatifs, sans toutefois pouvoir les chiffrer précisément. En effet, ces coûts s'entendent par cloison, et l'expert n'a pas pu déterminer le nombre de cloisons concernées.

Il n'est donc pas établi qu'il y aurait un coût des travaux éventuellement disproportionné de remise en état de la chose. De surcroît, l'immeuble est neuf et tant son coût de construction que le montant de son loyer sont élevés. Il s'ensuit que, conformément au principe rappelé plus haut (cf. consid. 4.1), il n'y a pas lieu de retenir d'objections à l'obligation du bailleur de remettre en état les locaux et de qualifier le défaut de permanent.

De ce fait, la bailleuse sera condamnée à effectuer les travaux préconisés par l'expert.

4.5 4.5.1 La locataire conteste le jugement du Tribunal s'agissant du système de chauffage et climatisation reconnu défectueux par les premiers juges qui ont toutefois considéré ce défaut comme permanent. Ils s'en prennent en particulier à l'expertise H_____ qui n'aurait pas répondu à l'ensemble des questions posées. La bailleuse s'appuie quant à elle sur ladite expertise, qui serait suffisante, et fait sien en conséquence l'avis des premiers juges.

4.5.2 Comme déjà relevé, le contrat de bail renvoie, s'agissant de l'état convenu, au descriptif technique du 7 octobre 2005. Celui-ci prévoit l'installation d'un système à quatre tubes permettant de maintenir des températures de 20 à 22 degrés à l'intérieur du bâtiment en hiver avec une température extérieure de -5 degrés, ainsi qu'une température intérieure de 26 degrés (+/- 1,5 degrés) en été, avec des températures extérieures de 32 degrés.

La convention conclue entre les parties le 20 décembre 2007 se réfère à nouveau au descriptif technique, toutefois complété par le procès-verbal d'une séance du 21 septembre 2007. Il était alors évoqué par la locataire un certain nombre de défauts liés au système de chauffage climatisation et ventilation, et de différentes mesures à prendre pour corriger ces questions. La locataire a également remis en cause l'installation d'un système de distribution en trois tubes plutôt qu'en quatre tubes.

Lors des enquêtes, le témoin K_____, ingénieur mandaté par la locataire, a déclaré que le concept de réglage de la température des locaux n'était pas adéquat. En particulier le système à trois tubes plutôt qu'à quatre tubes n'aurait pas posé les problèmes d'inconfort climatique rencontrés dans les bureaux donnant sur les patios. Le témoin X_____, technicien en chauffage, ventilation et sanitaire, a expliqué que pour un bâtiment comme le "J_____", il était difficile de régler les façades des patios dont l'orientation est identique à celle des façades extérieures situées dans l'autre moitié du bâtiment. Ainsi, la façade du côté sud du patio côté nord, était réglée comme une façade nord et que les réglages devaient être inversés. La répartition des conduites par secteurs plutôt que par orientations façades n'était pas adéquate et il avait formulé des réserves quant aux performances du système à trois tubes plutôt qu'à quatre tubes.

Différents témoins, employés de la locataire, ont déclaré qu'il faisait froid dans les locaux en été, alors que la température indiquée était suffisante. Le réglage disponible était inopérant et il fallait s'habiller en conséquence. L'un d'eux a expliqué que dans certains locaux, la température était anormalement élevée. Un autre encore a expliqué qu'en été il faisait trop chaud et humide, alors qu'en hiver il faisait sec et qu'il fallait ouvrir la fenêtre pour pouvoir respirer.

Toutefois, l'expert H_____ a considéré qu'à l'exception de la période transitoire entre les saisons chaudes et froides, le système ne faisait pas obstacle à une bonne régulation de la température dans les locaux.

Cela étant, la Cour retient que l'expertise H_____ ne revêt pas de force probante suffisante.

En effet, celle-ci ne répond pas à l'ensemble des questions qui ont été posées par le Tribunal. Il n'a été procédé qu'à peu de relevés de température, ceci sans déterminer la température extérieure. L'expert ne se prononce pas sur l'effectivité et les causes des sensations de froid et de chaud attestées par les différents témoins entendus, ni n'explique pour quel motif son avis diverge diamétralement de celui des témoins K_____ et X_____ quant à la conception du système. Enfin, il est surprenant que l'expert ait livré ces constatations, alors même qu'il constatait qu'un certain nombre de vannes de régulation étaient inversées ou mal raccordées, sans se préoccuper ni de l'ampleur de la problématique, ni de l'influence que cela est susceptible d'avoir sur ses constatations.

En conséquence, la Cour ne dispose pas d'éléments suffisants pour déterminer si l'état actuel du système de chauffage, climatisation et ventilation est conforme à ce qui avait été convenu. Certes, il avait été convenu d'un système à quatre tubes alors qu'un système comprenant seulement trois tubes a été installé. Toutefois, cette seule constatation ne permet pas de déterminer les performances du système.

De la sorte, également afin de respecter le double degré de juridiction, le dossier sera renvoyé sur ce point aux premiers juges, afin qu'ils complètent l'instruction au moyen d'une nouvelle expertise ou d'un complément d'expertise.

- 4.6 4.6.1** La locataire reproche également aux premiers juges d'avoir considéré que le local fumeur, bien que défectueux, ne devait pas être réparé, le défaut étant considéré comme permanent.

La bailleresse acquiesce sur ce point, considérant que le local fumeur doit être réparé et la réduction de loyer cesser pour l'avenir.

4.6.2 Il convient donc de prendre acte de l'accord de la bailleresse sur ce point, d'autant que, aux dires de l'expert, le local fumeur nécessiterait l'installation d'un système en double flux pour un prix estimé à environ 40'000 fr., ce qui ne saurait être considéré comme disproportionné aux regards du loyer annuel convenu.

Le jugement sera ainsi modifié en ce sens.

- 4.7 4.7.1** La locataire réclame également la modification du jugement s'agissant du système "no-break". Elle estime que le contrat comprend une installation complète, y compris un système permettant de pallier les risques de pannes d'électricité pendant l'entretien du système "no-break" installé.

4.7.2 Sur ce plan également, le contrat de bail renvoie au descriptif technique. Sous la rubrique 231 de ce descriptif, relative aux installations centrales de courant fort, il est mentionné que l'installation d'un système "no-break" est prévu pour alimenter l'entier de l'immeuble en lieu et place des infrastructures de base prévues (groupe de secours et onduleurs) à moins d'une solution équivalente acceptée par la locataire. La sous-rubrique 231.5 intitulée "no-break" fait référence à un système de 640 kW. Le système devait être dimensionné dès la construction de l'immeuble pour l'entier des surfaces occupées par la locataire à court et à long terme, excepté les communs, le moteur diesel devant être surdimensionné afin de pouvoir utiliser l'énergie de secours différée produite par le deuxième enroulement de la génératrice pour le cas où la locataire occuperait la totalité de l'immeuble. Ce chiffre ne fait mention d'aucune installation de secours en cas d'entretien du système. Des rubriques 231.3 et 231.4 intitulées "groupe de secours", respectivement "onduleurs alimentation sans coupure" résulte que ces points sont abandonnés sous réserve de la solution équivalente à trouver par les locataires, renvoi étant fait au chiffre 231.

La convention conclue entre les parties le 20 décembre 2007 prévoit que le système "no-break" soit suffisant à couvrir les besoins de tout le bâtiment le jour où la locataire occuperait tout l'immeuble. Il est également prévu que les travaux figurant dans les annexes 1 à 6 seraient achevés pour le 29 février 2008. L'annexe 1 à cette convention évoque au chapitre 3 intitulé "questions anciennes

restées sans réponses" sous les chiffres 3.2 à 3.5 le groupe "no-break". Y figurent des interrogations quant à l'approvisionnement électrique en cas de maintenance du système, sans qu'il n'apparaisse que des travaux aient été convenus.

Ainsi, il n'apparaît à aucun moment qu'il ait été expressément convenu de l'installation d'un système de secours en cas de maintenance du groupe "no-break".

Certes, la locataire fait valoir que selon le témoin S_____, elle avait souhaité que le risque de panne d'électricité soit prévenu pendant la maintenance du système. Cette affirmation est toutefois trop imprécise pour permettre d'en tirer la conclusion qu'un système de secours aurait été convenu. En particulier, le témoin S_____, qui n'est intervenu qu'à partir du mois d'août 2006, ne peut pas faire état de ce qui a été convenu dans le cadre du contrat de bail du mois d'octobre 2005. Pour le surplus, il n'indique pas si le souhait de la locataire a fait l'objet d'un accord dans le cadre de la convention du 20 décembre 2007 ou s'il s'agit simplement d'un voeu formulé par la suite.

L'on ne saurait ainsi en tirer la preuve d'une qualité promise.

S'y ajoute qu'il ressort de l'audition de l'expert G_____ que l'installation du système de secours supplémentaire souhaité par la locataire n'est pas automatique mais dépend d'une analyse de risques à effectuer en mettant en balance les coûts de l'installation qui sont ici relativement élevés (entre 500'000 fr. et 1'000'000 fr.) avec le risque encouru, que les éléments de la procédure ne permettent pas de déterminer concrètement. Pour le reste, selon expert, la puissance de l'installation correspond au descriptif technique.

L'appréciation des premiers juges, selon laquelle le système "no-break" n'est pas défectueux, ne souffre ainsi pas la critique dès lors que le système installé correspond au système convenu qui ne comprenait pas de système de secours en cas d'entretien.

Le jugement sera ainsi confirmé sur ce point.

- 4.8 4.8.1** La locataire critique l'appréciation des premiers juges qui ont refusé d'ordonner à la bailleresse de fournir différents plans, schémas et documents de révision au motif que cela ne serait pas une obligation contractuelle relevant du contrat de bail, mais relevant du contrat d'entreprise.

La locataire se réfère à une mention du descriptif technique sur laquelle les parties divergent. La locataire considère que le descriptif technique a valeur de contrat et prévoit que lui soient remis les différents éléments mentionnés dans le descriptif, alors que la bailleresse considère que ce descriptif n'a pas une telle portée.

4.8.2 Comme déjà relevé, le contrat de bail renvoie au descriptif technique s'agissant de la description de la chose louée. Il n'en demeure pas moins que ce descriptif technique fait partie d'un contrat d'entreprise liant la bailleuse à une entreprise générale et doit être compris comme tel. Le passage invoqué par la locataire (let. a de la page 2) prévoit la fourniture de différents plans, documents et schémas. Toutefois, contrairement à ce que prétend la locataire, il n'est pas spécifiquement prévu que ces éléments soient fournis à la locataire.

En interprétant ce descriptif, dans le cadre contractuel du contrat d'entreprise, l'on comprend qu'il s'agit d'éléments qui devront être fournis par l'entreprise générale à la bailleuse, mais l'on ne saurait en tirer un engagement de la bailleuse envers la locataire.

En revanche, la convention du 20 décembre 2007 prévoit, dans le cadre de son annexe 1, la fourniture d'un certain nombre d'éléments, dont la bailleuse n'a pas établi qu'elle les avait fournis, de sorte que la bailleuse sera condamnée à les remettre à la locataire.

Il ne s'agit, toutefois, pas de l'ensemble des documents réclamés, puisque certains chiffres de l'annexe 1 précitée se contentent de préciser que des documents n'ont pas été fournis sans que cela ne permette d'en tirer la conclusion qu'ils auraient dû l'être, tandis que d'autres chiffres mentionnent que les documents devront être fournis.

4.8.3 Dès lors, la bailleuse sera condamnée à fournir les documents suivants :

- Les plans de localisation de l'éclairage de secours équipés en secours et du balisage de secours (ch. 1.40)
- Copie du rapport de mise en service de la détection incendie avec essais (ch. 1.42)
- La topologie du réseau d'eau, y compris le mode de collecte des données et le mode de facturation (ch. 1.44)
- Un test thermographique de tous les plafonds thermiques avec les documents de révision (ch. 1.45)
- Le prix maximum au mètre carré des charges d'exploitation pour le système CVSE, y compris le chauffage/ventilation/climatisation (ch. 3.1)
- Le principe de traitement des alarmes techniques du système "no-break" (ch. 3.5)
- Les soumissions CDFE remplies par les entreprises, y compris les indications techniques, les parties financières pouvant être masquées (ch. 4.1)

- Les plans de révision des plans d'exécution CVSE (ch. 4.2)
- Les schémas des tableaux électriques, les justificatifs de contrôle et des certifications du câblage électrique, ainsi que les plans de distribution du câblage de la télévision (ch. 4.3)
- Les schémas des tableaux électriques du chauffage (ch. 4.4)
- Les schémas des tableaux électriques de ventilation, hydrauliques et froid (ch. 4.5).

Le jugement sera réformé en ce sens.

4.9 4.9.1 La locataire reproche aux premiers juges de n'avoir pas ordonné à la bailleuse de remédier à différents défauts listés par eux sous chiffres 1.22/ 1.24/ 1.25/ 5.39/ 5.41/ 5.55/ 5.76/ 5.362/ 5.363/ 5.416/ 5.478/ 5.481/ et 5.485c. Le Tribunal les a écartés en raison du fait que l'expert a mentionné que ces points seraient défectueux s'ils n'étaient pas conformes aux plans d'exécution, mais que l'expert n'avait pas eu accès auxdits plans. Ainsi, la locataire n'avait pas apporté la preuve de la non-conformité aux plans, sans par ailleurs demander de complément d'enquête à ce sujet.

Il sera relevé que s'il s'agit ici de différents défauts sur lesquels l'expert n'a pas été en mesure de se prononcer en raison de l'absence de documents, il ne s'agit toutefois pas de ceux mentionnés plus haut que la bailleuse a été condamnée à fournir.

4.9.2 C'est au locataire qu'il appartient de prouver l'existence d'un défaut dont il sollicite la réparation (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009).

En revanche, lorsque le défaut a été reconnu comme tel et que le bailleur prétend avoir mené des travaux destinés à résoudre le défaut, c'est à lui qu'il appartient de démontrer que le défaut a été réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, in : CPra-Bail, n. 56 ad art. 258 CO).

Ainsi, il convient de distinguer parmi les différents défauts invoqués ici par la locataire entre ceux qui ont été reconnus dans le cadre de l'annexe 1 à la convention du 20 décembre 2007 et ceux qui ne l'ont pas été.

Lorsque les défauts n'ont pas été reconnus dans le cadre de cette annexe, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut.

Si, par contre, le défaut a été reconnu, alors conformément à ce qui a été rappelé plus haut, c'est au bailleur qu'il incombe de prouver qu'il a réparé le défaut.

4.9.3 En l'occurrence, il est indiqué au chiffre 1.22 de l'annexe 1 précitée que la hauteur des garde-robes arrière n'est pas alignée sur le côté haut du plaquage bois. Il s'agit d'un constat qui n'emporte pas reconnaissance d'un défaut. Dès lors que le caractère défectueux de ce qui précède ne ressort d'aucun autre élément, la locataire sera déboutée de sa prétention. Il en ira de même du chiffre 5.363 qui mentionne uniquement "modèle de lavabo ?", ainsi que le chiffre 5.485c.

En revanche, dès lors que les défauts sont établis par l'annexe 1 précitée, il sera ordonné à la bailleuse de procéder aux travaux suivants :

- Remplacer le plaquage de l'ensemble des toilettes homme et femme avec un plaquage conforme au plan d'exécution (ch. 1.24)
- Remplacer les miroirs des toilettes non conformes à ceux demandés, en particulier dans les locaux R114 et R115 (ch. 1.25 et 5.76)
- Modifier l'installation des éclairages afin qu'ils soient conformes aux plans (ch. 5.39)
- Remplacer les bouches de ventilation blanches par des bouches de ventilation en aluminium (ch. 5.41)
- Remplacer les miroirs du corridor conformément au descriptif figurant dans l'e-mail du 26 août 2016 (ch. 5.55)
- Remplacer le miroir du local 2313 par un miroir conforme (ch. 5.362)
- Ajuster les plaintes du local de réserve 2402 (ch. 5.416)
- Enlever les vis dans les murs du local S109 (ch. 5.478)
- Installer un robinet et un écoulement dans le local S140 selon courrier électronique du 26 septembre 2006 (ch. 5.481)

Le jugement sera réformé en ce sens.

4.10 4.10.1 La locataire reproche au Tribunal d'avoir écarté certains défauts car ils auraient été mentionnés comme "en ordre" ou "pas observés" par l'expert. Toutefois, certains de ces défauts feraient l'objet d'un constat de l'expert contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

4.10.2 A la lecture du rapport d'expertise, il faut constater que cette critique est fondée sur certains éléments. Il convient ainsi d'ordonner l'exécution des travaux suivants :

- Procéder au serrage des plaques sous la moquette devant les locaux 2401 et 2416 (ch. 5.78)

- Suppression du bruit de ventilation dans le local 2327 (ch. 5.388)
- Suppression du bruit d'air en provenance de la ventilation dans le couloir 2327 (ch. 5.390)
- Suppression des défauts concernant les joints, les baguettes, les alignements horizontaux, les joints de portes, ainsi que les différences de couleurs ponctuelles des plaquages bois (lettre B)
- Remplacement des lames de parquet par du parquet imprégné antitaches dans la cafétéria de la direction générale (lettre C)
- Suppression des défauts concernant les joints, les baguettes, les alignements horizontaux, les joints de portes, ainsi que les différences de couleurs des habillages des placards en bois naturel (lettre H)

Il en va de même de la lettre F de l'expertise G_____ relative au sol du parking. L'on comprend de la brève mention de la locataire dans son acte d'appel qu'elle réclame la pose d'un revêtement anti-poussière. L'expert a constaté que le sol du parking souterrain était en ciment avec une chape talochée. Il a constaté l'absence de peinture anti-poussière ou de résine époxy.

Cela étant, le descriptif technique mentionne au chiffre 281.2 que le sol du parking comprendra des couches de finition par peinture de sol de type anti-poussière.

Il s'agit donc d'un défaut qui devra être réparé.

Le jugement sera réformé en ce sens.

4.10.3 En revanche, il ne sera pas donné suite aux prétentions concernant le chiffre 5.3 qui n'est pas compréhensible et donc irrecevable en raison d'un défaut de motivation, puisque le point correspondant dans l'expertise ne correspond pas à ce qui est indiqué dans l'écriture d'appel et apparaît au demeurant avec la mention de l'expert "réglé".

S'agissant des travaux mentionnés sous lettre A de l'expertise G_____, la Cour constate que cette partie se subdivise en trois lettres distinctes concernant, pour l'une des travaux de peinture, pour l'autre des travaux de revêtement de sol et enfin des travaux de plafonds suspendus. A défaut d'indications par la locataire des travaux requis par elle, la Cour ne peut entrer en matière, faute de motivation suffisante, l'appel de la locataire étant également déclaré irrecevable dans cette mesure.

4.10.4 Il ne sera par ailleurs pas donné suite aux autres demandes de la locataire dès lors que le prétendu défaut mentionné par l'expert est un défaut différent de

celui constaté à l'annexe 1 de la convention du 20 décembre 2007. En effet, les dernières conclusions de première instance consistaient dans l'exécution des travaux listés par l'expert G_____ comprenant les travaux non réalisés des annexes à la convention du 20 décembre 2007.

Les éventuels défauts constatés par l'expert en se prononçant sur l'annexe 1 précitée ne font ainsi pas l'objet du litige circonscrit par les conclusions.

En effet, selon l'ancien droit de procédure civile cantonale applicable en première instance en vertu de l'art. 404 CPC, le juge est lié par les conclusions des parties qui forment le cadre des débats (BERTOSSA/GAILLARD/GUILLET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 8 ad art. 7 aLPC).

4.10.5 S'agissant du chiffre E de l'expertise G_____ relatif au système anti-intrusion et contrôle d'accès, l'expert indique qu'il ne lui est pas possible d'attester de la conformité de ces installations aux besoins de la locataire, le système étant toutefois réalisé techniquement selon les règles de l'art.

Dès lors que celles-ci sont conformes aux règles de l'art et qu'il n'est pas établi que le système convenu devrait aller au-delà de cette exigence, ni même que les besoins de l'exploitant ne seraient pas respectés, force est de constater que la locataire échoue à prouver l'existence du défaut, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas ordonné de réfection correspondante.

4.11 4.11.1 La locataire reproche également aux premiers juges de n'avoir pas ordonné à la bailleuse les travaux permettant la mise en place des remontées de différentes alarmes. Les premiers juges ont retenu sur ce plan que l'expert G_____ avait indiqué que le système anti-intrusion répondait aux documents consultés et a fait droit à la conclusion de la bailleuse lui donnant acte de ce qu'elle tenait une somme de 5'000 fr. à disposition de la locataire sur présentation des justificatifs pour la remontée et transmission des alarmes.

La bailleuse soutient cette position et relève que l'expert G_____ a également considéré, lors de son audition, que la solution de secours intégrée dans le système "no-break" était conforme à ce qui était prévu.

4.11.2 Cette solution ne saurait toutefois être suivie.

En effet, comme rappelé plus haut, c'est au locataire qu'il appartient de prouver l'existence du défaut dont il se plaint. Une fois que ce défaut a été établi, c'est au bailleur de prouver que le défaut a été supprimé (cf. consid. 4.9.2).

La seule référence au descriptif technique ou à ce qui était prévu n'est pas suffisante. En effet, les parties ont conclu une convention le 20 décembre 2007

qui prévoit que les travaux figurant aux annexes 1 à 6 devront être effectués dans un délai déterminé.

Or, il faut constater avec la locataire, que l'annexe 4 prévoit la remontée des alarmes, des caméras de vidéosurveillance (ch. 78), la transmission des alarmes intrusion à la locataire par SMS et courriels (ch. 80), le monitoring de la remontée des alarmes de climatisation (ch. 86), le monitoring et la remontée des alarmes du système "no-break" (ch. 87), la remontée et la transmission des alarmes des locaux protégés du Data Center (ch. 89). Il est ainsi établi qu'il était convenu de traiter de ces différents points, qui doivent être ainsi reconnus comme des défauts.

La bailleuse admet d'ailleurs ce point, puisqu'elle offre une somme de 5'000 fr. en lieu et place de ces installations.

Cette somme apparaît insuffisante au regard des montants figurant en marge de l'annexe 4 relativement aux chiffres précités. De la sorte, la bailleuse sera condamnée à installer à ses frais les systèmes considérés.

Le jugement sera également réformé sur ce point.

4.12 4.12.1 Pour sa part, la bailleuse critique le jugement s'agissant des travaux dont l'exécution a été ordonnée, en considérant que c'est à tort que le Tribunal a ordonné l'exécution des différents travaux permettant la suppression des défauts. Elle relève que les menus défauts ne sont pas à sa charge. A titre subsidiaire, elle fait valoir qu'il ne s'agit pas de défauts mais d'usure.

4.12.2 Comme rappelé plus haut (cf. consid. 4.1), au début du bail, y compris les menus défauts sont à la charge du bailleur.

Par ailleurs, les chiffres mentionnés dans l'expertise G_____ auxquels les premiers juges se sont référés pour ordonner l'exécution de différents travaux ne sont en réalité que la reprise et la numérotation complémentaire de l'annexe 1 à la convention des parties du 20 décembre 2007.

Les défauts tels que retenus sont ainsi ceux qui avaient été reconnus par les deux parties, peu après la livraison des locaux. De la sorte, l'expertise G_____ est le constat qu'un défaut déjà présent lors de la prise de possession des locaux n'a pas été supprimé. L'on ne saurait ainsi parler d'usure.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

5. 5.1 Les parties critiquent également les réductions de loyers octroyées par le Tribunal.

Le Tribunal des baux et loyers a fixé différentes quotités de réductions de loyers entre 2% et 3% pour différentes périodes en lien avec les défauts qu'il a constatés.

Ce faisant, le Tribunal a tenu compte de la convention des parties du 20 décembre 2007, qui prévoit différentes réductions de loyers. Les premiers juges ont considéré que l'on se trouvait dans la situation réservée par ladite convention afin de permettre l'octroi de quotités de réductions de loyers plus importantes que celles convenues. Ils ont toutefois également considéré que, pour les différents postes évoqués par la convention, une partie des défauts avait été supprimée, de sorte qu'une réduction de loyer fluctuant entre 2% et 3% par poste était appropriée.

La bailleuse sollicite l'annulation des réductions de loyers octroyées au chiffre 3a, 3b et 3d du dispositif du jugement entrepris, soit les réductions de loyers relatives à l'agencement de la réception, à la téléphonie mobile et aux aménagements extérieurs (poste A de la convention du 20 décembre 2007), celles relatives à l'isolation phonique (poste B), et celles relatives au local fumeur (poste C). Elle conteste que les éléments aient été défectueux et subsidiairement, s'oppose aux quotités de réductions de loyers octroyées, faisant notamment valoir la faible importance, en matière de surface touchée, des défauts. Elle demande enfin qu'une limitation dans la durée des réductions de loyers octroyées soit fixée, la mention "jusqu'à complète réparation des défauts" étant un concept conditionnel et indéterminé susceptible de conduire la locataire à laisser subsister les derniers défauts pour continuer à profiter des réductions de loyers octroyées.

Pour sa part, la locataire considère que les taux de réductions de loyers faisant l'objet de la convention du 20 décembre 2007 constituent un taux plancher, constituant une peine conventionnelle. Elle sollicite, considérant que les conditions d'octroi d'un taux de réduction plus élevé, réservé par la convention, sont réalisées, l'octroi de taux de réduction de 7% par poste, soit au total 28% pour une période de mai à décembre 2008, puis de 17,5% dès le mois de janvier 2009 et jusqu'à complète suppression des différents points non encore résolus, le tout avec suite d'intérêts, comptés à hauteur de 5%.

5.2 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO 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 p. 394). 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 507 consid. 4.1).

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, in : CPra-bail, 2^{ème} éd., 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; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 260). 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).

Conformément à l'art. 256 al. 2 let. b CO, s'agissant de locaux commerciaux, l'art. 259d CO est de nature relativement impérative, de sorte que le locataire ne peut renoncer à la réduction de loyer par avance. En revanche, il peut y renoncer en présence d'un défaut concret (AUBERT, op. cit., n. 2 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, n. 1 ad art. 259d CO; LCHAT, op. cit., p. 250).

Conformément à l'art. 104 al. 1 CO, le débiteur en demeure dans le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an. Cela suppose que la créance soit exigible (ATF 129 III 535). S'agissant des prétentions en réductions de loyers, le Tribunal fédéral a jugé que les prétentions du locataire devenaient exigibles au moment où celui-ci réclamait la réduction de loyers liée au défaut. Dans le cas d'espèce qui lui était soumis, il a considéré que le dépôt de la requête en conciliation constituait une telle déclaration (ATF 130 III 504 consid. 8.2).

5.3 En l'espèce, les parties ont conclu une convention le 20 décembre 2007.

Cette convention prévoit que si les travaux et prestations ne sont pas achevés à satisfaction de la locataire dans les délais fixés, le loyer sera réduit avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2007, à raison de 5% pour chacun des postes visés aux lettres A à D, limités au maximum à 20% et à 500'000 fr., ceci jusqu'à ce que les défauts y relatifs soient mis en ordre (art. 2 de la convention). Il était également prévu que, si malgré la réduction de loyers, la bailleuse ne devait pas tout mettre en œuvre en vue de l'achèvement des travaux, même hors délais, la locataire se réservait le droit de fixer un ultime délai raisonnable d'exécution et de réclamer

une réduction de loyers plus conséquente, qui serait calculée ultérieurement (art. 3 de la convention).

Au moment de la conclusion de cette convention, l'ensemble des défauts présents étaient connus et listés dans des annexes détaillées. Ainsi, le caractère relativement impératif de l'art. 259d CO n'entrave pas la bonne validité de la convention, puisque comme on l'a vu plus haut, le locataire peut renoncer à ses prétentions, lorsqu'il le fait en connaissance de cause, comme c'est le cas ici.

Par ailleurs, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les conditions de l'art. 3 de la convention des parties permettant de réclamer une réduction plus conséquente, sont réalisées. D'une part, tout n'a pas été mis en œuvre par la bailleuse pour supprimer les défauts même hors délai, puisque ceux-ci sont toujours présents, alors que comme on l'a vu plus haut, leur suppression n'est pas disproportionnée. Il ressort également des enquêtes qu'il a dû être mis fin à l'activité de l'expert P_____ à l'initiative de la bailleuse en raison de l'introduction de la présente procédure, alors que l'intervention de cet expert est prévue par la convention du 20 décembre 2007. Entendu dans le cadre des enquêtes, le témoin P_____ a déclaré que la locataire avait adopté une attitude positive, même lorsqu'elle ne partageait pas son point de vue, et que la bailleuse et l'entrepreneur général étaient restés relativement silencieux, ce qui avait conduit le témoin à considérer qu'il ne pourrait concilier plus et à mettre fin à son activité. D'autre part, la locataire s'est conformée le 14 mars 2008 à son obligation de fixer un ultime délai pour supprimer tous les défauts avant de solliciter la réduction de loyers plus élevée ressortant de l'art. 3 de la convention.

Contrairement à ce que soutient la bailleuse, il sera retenu que les maxima prévus à l'art. 2 ne s'appliquent pas dans le cadre de l'art. 3 de cette convention. Cela découle de la systématique adoptée par les parties dans leur convention en deux articles distincts. Les maxima sont prévus en fin d'art. 2, après la mention de l'octroi de 5% de réduction de loyers pour les différents postes. La réserve de l'art. 3, visant à l'octroi d'une réduction de loyers plus importante, figure ensuite et sans qu'il ne soit indiqué que cette réduction de loyer plus conséquente devrait rester dans les limites d'un montant maximum. Il en découle que, dans le cadre de la réduction de loyer plus élevée prévue par l'art. 3, les maxima convenus à l'art. 2 ne s'appliquent pas. En conséquence, la Cour n'en tiendra pas compte dans l'appréciation des réductions de loyers.

La question de savoir si les réductions de loyers prévues par postes, qui comprennent plusieurs points spécifiques, peuvent être scindées, doit recevoir une réponse positive, à l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges.

Il sera relevé à cet égard, que certains postes comprennent de très nombreux points qui, parfois, pris isolément, peuvent être qualifiés d'objectivement mineurs,

voire de détails. L'attitude des parties et l'économie de la convention du 20 décembre 2007 ne dénotent pas d'une volonté de maintenir une réduction de loyers de 5% minimale si un seul poste mineur devait subsister. A cet égard, il sera relevé que l'attitude de la locataire après la conclusion de cette convention confirme ce point de vue, puisque dans son courrier du 12 février 2009, elle réclame pour la période dès le 1^{er} janvier 2009 une réduction de loyers de 17,5% correspondant à 7% pour chacun des points en souffrance et de la moitié, soit 3,5%, dès lors qu'elle considèrerait que l'un des postes avait été à moitié achevé.

En définitive, il découle de l'ensemble de ce qui précède que la convention du 20 décembre 2007 est peu claire quant à la fixation des réductions de loyers, puisque les 5% qui y sont mentionnés ne constituent, comme on l'a vu, ni un minimum, ni un maximum. Il en sera malgré tout tenu compte dans la fixation des réductions de loyers comme déterminant la valeur que les parties ont donné aux diminutions d'usages correspondantes.

La Cour examinera ci-après les différentes réductions de loyers sollicitées.

- 5.4 5.4.1** S'agissant de l'isolation phonique faisant l'objet de l'art. 1, point B de la convention du 20 décembre 2007, il a été établi plus haut que celle-ci était défectueuse.

Comme on l'a vu plus haut, la quotité de réduction de loyers de 5% correspond à la valeur que les parties ont donné à ce défaut. Au vu de la diminution de jouissance modérée ressortant des enquêtes, il faut constater que ce pourcentage correspond également à ce qui a pu être retenu par la jurisprudence dans des situations équivalentes, en particulier des bruits liés à la mauvaise isolation phonique de l'immeuble et au défaut de maintien de l'ordre et de la tranquillité (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.11/2006 du 1^{er} mai 2006) et nuisances sonores provenant du trafic ferroviaire après la pose de double vitrage (ACJC/1027/2004 du 6 septembre 2004, mentionnés in : AUBERT, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO).

Certes, il convient de tenir compte du fait que tout n'a pas été mis en œuvre par la bailleuse pour supprimer le défaut. Cela est toutefois contrebalancé par le fait que le défaut n'est pas présent dans l'ensemble des locaux, ce qu'a rapporté l'expert NN_____, qui relève que la situation était différenciée par endroit.

La Cour considère ainsi qu'il convient de confirmer la réduction de loyers de 5% pour ce poste.

Ladite réduction sera octroyée pour la période du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à suppression du défaut. Son montant arrêté provisoirement au 30 juin 2017 représente la somme de 1'289'643 fr. [((2'731'400 fr. /12 mois x 8 mois) + 2'853'612 fr. + 2'827'692 fr. + 2'832'878 fr. + 2'830'284 fr. + 2'825'112 fr. +

(2'817'336 fr. x 2 ans) + (2'778'456 fr. / 12 mois x 18 mois)) = 25'792'867 fr. x 5%].

Le jugement sera réformé sur ce point.

5.4.2 S'agissant de la réduction de loyer relative au système de chauffage/ventilation/climatisation (art. 1, poste C de la convention du 20 décembre 2007), l'affaire étant renvoyée aux premiers juges (cf. consid. 4.5) pour complément d'instruction, il convient que cette question soit également renvoyée pour être décidée par les premiers juges, une fois établie la question de savoir si un défaut existe.

Cas échéant, ils prendront alors en compte l'existence d'un défaut de ventilation du local fumeur admise ci-dessus, mais qu'il convient de traiter dans une appréciation d'ensemble, avec la problématique plus large du système de chauffage/ventilation/climatisation, la question du local fumeur étant accessoire, s'agissant d'un défaut portant sur une seule pièce de vastes locaux et compte tenu du fait que ladite pièce a pu être utilisée, malgré tout.

5.4.3 S'agissant des autres travaux figurant à l'art. 1, poste D de la convention du 20 décembre 2007, il sera relevé qu'en définitive, un certain nombre d'entre eux ont été admis et d'autres rejetés (cf. consid. 4.7 à 4.11 ci-dessus).

La demande de la locataire la plus importante sur ce plan concerne le système "no break", dont il a été retenu qu'il n'est pas défectueux (cf. consid. 4.7).

L'on ne saurait par ailleurs retenir que l'absence de remise d'un certain nombre de documents constituerait une diminution de jouissance de la chose louée. Pour le reste, il s'agit principalement d'une accumulation de petits défauts qui, à eux seuls, ne justifieraient pas l'octroi d'une réduction de loyer sous l'angle de l'art. 259d CO.

Cela étant, compte tenu de la convention des parties, et du fait que la bailleresse connaît l'existence des défauts depuis longtemps sans y avoir remédié (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3), une réduction de loyer fixée *ex aequo et bono* à 2% sera octroyée du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète suppression des défauts correspondants.

Son montant arrêté provisoirement au 30 juin 2017 représente la somme de 515'857 fr. [((2'731'400 fr. /12 mois x 8 mois) + 2'853'612 fr. + 2'827'692 fr. + 2'832'878 fr. + 2'830'284 fr. + 2'825'112 fr. + (2'817'336 fr. x 2 ans) + (2'778'456 fr. / 12 mois x 18 mois)) x 2%].

Le jugement sera réformé sur ce point.

5.4.4 Enfin, la locataire réclame une réduction de 7% liée aux aménagements extérieurs (art. 1, poste A de la convention du 20 décembre 2007).

Il faut constater d'emblée que ce poste concerne également la téléphonie mobile.

A l'instar de ce qu'a retenu le Tribunal, il apparaît que l'ensemble des enseignes en façade ont été installées, seules celles en toiture ne l'ayant pas été.

Il ressort des enquêtes que cette enseigne en toiture était destinée à être vue depuis les avions opérants de l'aéroport de Genève, de sorte qu'il s'agit d'un public limité et que l'on ne voit pas en quoi ce défaut serait particulièrement grave comme l'indique la locataire. Au contraire, cette question apparaît anecdotique au point qu'elle ne justifierait pas l'octroi d'une réduction de loyer sur la base de l'art. 259d CO.

Malgré cela, compte tenu de la convention des parties et le fait que la bailleuse a laissé subsister ce défaut pendant une longue période sans le réparer alors qu'elle en avait connaissance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3), la Cour fixera la réduction de loyer *ex aequo et bono* à 2% pour ce poste.

Bien que la réduction de loyer ait pu être octroyée dès le 1^{er} septembre 2007, comme les parties l'ont convenu à l'art. 2 de leur convention du 20 décembre 2007 et que le défaut n'a pas été supprimé, la réduction de loyer correspondante sera limitée à la période du 1^{er} mai 2008 au 31 décembre 2008, vu les conclusions des parties qui, comme indiqué plus haut (cf. consid. 4.10.4), limitent le cadre des débats.

Le montant afférent à la réduction de loyer s'élève ainsi à 36'419 fr. (2'731'400 fr. / 12 mois x 8 mois x 2 %).

5.5 Comme on l'a vu plus haut, les réductions de loyers sont susceptibles de porter intérêts moratoires à 5% l'an, conformément à l'art. 104 CO.

C'est ainsi à tort que les premiers juges n'ont pas fait droit à la demande des locataires que les réductions de loyer octroyées portent intérêts moratoires. De tels intérêts seront ainsi ajoutés aux réductions de loyer mentionnées plus haut et le jugement modifié en ce sens.

- 6. 6.1** La locataire fait grief aux premiers juges d'avoir rejeté ses conclusions en dommages-intérêts visant à la prise en charge des factures du bureau d'ingénieurs K_____. Le Tribunal a rejeté cette prétention pour trois motifs distincts. En premier lieu, les factures produites ne permettaient pas de définir le travail exact fourni et si ce travail était en lien de causalité avec le retard dans l'exécution des travaux. En deuxième lieu, l'une des factures avait pour objet un travail qui aurait dû être fourni indépendamment de l'exécution tardive des travaux. Enfin, l'addition des différentes factures produites ne correspondait pas aux montants

réclamés. Ainsi, les premiers juges ont retenu que la locataire n'avait pas démontré un dommage découlant du retard dans les travaux.

6.2 Dans son appel du 19 août 2016, la locataire ne critique pas les deux premiers motifs retenus par le Tribunal. Elle se contente d'affirmer que les factures concernent les prestations fournies de janvier à décembre 2008 et qu'elles ont été occasionnées en raison des retards et de la mauvaise exécution du contrat, sans autre critique du jugement du Tribunal. Ainsi, faute de motivation suffisante, ce moyen sera déclaré irrecevable.

7. 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 partiellement recevable, au sens des considérants, l'appel interjeté le 19 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/567/2016 rendu le 17 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19440/2009-2.

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 août 2016 par C_____ contre le jugement JTBL/567/2016 rendu le 17 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19440/2009.

Rectifie la raison sociale de C_____ en B_____.

Au fond :

Confirme les chiffres 1, 6, 7, 8 et 9 du dispositif du jugement JTBL/567/2016 du 17 juin 2016.

Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif de ce jugement.

Cela fait :

Condamne B_____ à exécuter, à ses frais les travaux suivants :

- a) Supprimer le défaut d'isolation acoustique en procédant aux travaux suivants :
- Au niveau des portes : remplacement des joints de battues actuels par des modèles en silicone, mise en place d'un seuil bombé en aluminium sur la moquette pour l'appui adéquat du seuil à abaissement, réglage du plaquage des ouvrants sur les dormants pour obtenir une pression élevée sur les joints de battues;
 - Au niveau du Plenum : obturer soigneusement et de manière étanche à l'air, les évidements entre la technique, la dalle et l'élément de fermeture en plâtre cartonné au niveau du plenum. Obturer les rails structurels des faux plafonds au droit des cloisons qui se prolongent dans les bureaux;
 - Au niveau des cloisons : étanchéfier ponctuellement les raccords périphériques contre la structure du bâtiment avec des raccords souples;
 - Au niveau des gaines de ventilation : obturer le pourtour des gaines contre l'arase de la cloison avec des coupures antifeu ou avec du plâtre cartonné et des joints acryliques souples.

- b) Installer un système de ventilation en double flux du local fumeur;
- c) Remplacer le plaquage de l'ensemble des toilettes homme et femme avec un plaquage conforme au plan d'exécution;
- d) Remplacer les miroirs des toilettes non conformes à ceux demandés, en particulier dans les locaux R114 et R115;
- e) Modifier l'installation des éclairages afin qu'ils soient conformes aux plans;
- f) Remplacer les bouches de ventilation blanches par des bouches de ventilation en aluminium;
- g) Remplacer les miroirs du corridor conformément au descriptif figurant dans l'e-mail du 26 août 2016;
- h) Remplacer le miroir du local 2313 par un miroir conforme;
- i) Ajuster les plinthes du local de réserve 2402;
- j) Enlever les vis dans les murs du local S109;
- k) Installer un robinet et un écoulement dans le local S140 selon courrier électronique du 26 septembre 2006;
- l) Procéder au serrage des plaques sous la moquette devant les locaux 2401 et 2416;
- m) Supprimer le bruit de ventilation dans le local 2327;
- n) Supprimer le bruit d'air en provenance de la ventilation dans le couloir 2327;
- o) Supprimer les défauts des différents ouvrages en bois naturel ou placage en bois naturel et les habillages de placards, concernant les joints, les baguettes, les alignements horizontaux, les joints de portes, ainsi que les différences de couleurs ponctuelles, selon les lettres B et H de l'expertise G_____;
- p) Remplacer les lames de parquet par du parquet imprégné antitaches, dans la cafétéria de la direction générale;
- q) Poser des couches de finition par peinture de sol de type anti-poussière au sol des parkings;
- r) Installer un système permettant la remontée des alarmes des caméras de vidéosurveillance, la transmission des alarmes intrusions par SMS et courriels, le monitoring de la remontée des alarmes de climatisation, le monitoring et la

remontée des alarmes du système "no-break", la remontée et la transmission des alarmes des locaux protégés du Data Center, à destination de A_____.

Donne acte à B_____ de son engagement à procéder à la remise en état du local fumeur, notamment en procédant à l'installation d'un système en double flux.

L'y condamne en tant que de besoin.

Condamne B_____ à fournir à A_____ les documents suivants :

- Les plans de localisation de l'éclairage de secours équipés en secours et du balisage de secours;
- Copie du rapport de mise en service de la détection incendie avec essais;
- La topologie du réseau d'eau, y compris le mode de collecte des données et le mode de facturation;
- Un test thermographique de tous les plafonds thermiques avec les documents de révision;
- Le prix maximum au mètre carré des charges d'exploitation pour le système CVSE, y compris le chauffage/ventilation/climatisation;
- Le principe de traitement des alarmes techniques du système "no-break";
- Les soumissions CDFE remplies par les entreprises, y compris les indications techniques, les parties financières pouvant être masquées;
- Les plans de révision des plans d'exécution CVSE;
- Les schémas des tableaux électriques, les justificatifs de contrôle et des certifications du câblage électrique, ainsi que les plans de distribution du câblage de la télévision;
- Les schémas des tableaux électriques du chauffage;
- Les schémas des tableaux électriques de ventilation, hydrauliques et froid.

Réduit le loyer de 5% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète et parfaite suppression du défaut d'isolation acoustique (let. a. ci-dessus).

Condamne en conséquence d'ores et déjà B_____ à verser à A_____ la somme de 1'289'643 fr., plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 1^{er} juin 2013, pour la période du 1^{er} mai 2008 au 30 juin 2017.

Réduit le loyer de 2% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète et parfaite suppression des autres défauts listés plus haut (let. c. à r. ci-dessus).

Condamne en conséquence d'ores et déjà B_____ à verser à A_____ la somme de 515'857 fr., plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 1^{er} juin 2013, pour la période du 1^{er} mai 2008 au 30 juin 2017.

Réduit le loyer de 2% du 1^{er} mai 2008 au 31 décembre 2008, s'agissant du défaut d'enseigne en toiture.

Condamne en conséquence B_____ à verser à A_____ la somme de 36'419 fr., plus intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 1^{er} septembre 2010.

Ordonne la déconsignation des loyers consignés en mains des Services financiers du Pouvoir judiciaire (n° 14L 2010 000046) en faveur de A_____ à concurrence des réductions de loyers mentionnées ci-dessus, et en faveur de B_____ pour le solde.

Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants 4.5 et 5.4.2, s'agissant du système de chauffage/ventilation/climatisation.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appels.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.