



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19440/2009

ACJC/1310/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER OCTOBRE 2018

Entre

A_____, sise _____, appelante et intimée sur appel 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 : [B**_____]), sise _____, 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.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2018.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.10.2018.

Vu, **EN FAIT**, le jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 juin 2016 n° JTBL/567/2016 ordonnant à [B_____] (devenue B_____) de supprimer différents défauts (ch. 1 du dispositif), dont une liste reprenant la numérotation de l'expertise C_____ (ch. 1a du dispositif), et réduisant le loyer pour ces différents défauts, dont une réduction de loyer de 3% dès le 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète réparation pour les différents défauts cités au chiffre 1a du dispositif (ch. 3e du dispositif);

Vu l'arrêt de la Cour de justice du _____ 2017 n° ACJC/1_____/2017 qui a notamment confirmé le chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers, mais annulé son chiffre 3;

Attendu que dans cet arrêt, la bailleresse a été condamnée à supprimer différents défauts complémentaires à ceux dont la suppression avait été ordonnée par les premiers juges, notamment une liste de différents défauts figurant sous lettres c à r de son dispositif en pages 51 et 52;

Attendu que pour ces défauts listés sous lettres c à r, elle a réduit le loyer de 2% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à leur complète et parfaite suppression et condamné en conséquence la bailleresse à verser à la locataire 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 (soit deux chefs du dispositif énoncés en p. 53 par. 2 et 3);

Vu l'arrêt du Tribunal fédéral dans la cause 4A_____/2017 du 4 mai 2018, lequel a annulé les deux chefs du dispositif énoncés en page 53 paragraphes 2 et 3 et renvoyé la cause à la Cour pour nouvelle décision dans le sens des considérants;

Attendu que sur cette question limitée, le Tribunal fédéral a retenu qu'il appartiendrait à la Cour d'indiquer le taux de réduction pour l'ensemble des défauts énoncés sous lettres c à r de son dispositif et ceux retenus sous chiffre 1a du dispositif du Tribunal des baux et loyers (consid. 3.3), en indiquant, motifs à l'appui, si elle maintenait sa décision telle quelle ou, dans l'hypothèse d'une inadvertance, si elle accordait un taux de réduction supérieur à 2% et/ou si elle complétait la liste de défauts dont la suppression était requise pour mettre un terme à la réduction (consid. 4.1);

Vu le délai imparti aux parties pour se déterminer suite à l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2018;

Vu la détermination de la locataire du 18 juin 2018 relevant que malgré le fait que l'arrêt de la Cour du 25 septembre 2017 était exécutoire s'agissant des travaux ordonnés, leur quasi-totalité n'avait pas été exécutée. Elle estimait que la Cour avait omis de statuer sur le taux de réduction à appliquer au chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 juin 2016, lesquels justifiaient une réduction de loyer supplémentaire par rapport à celle fixée dans le cadre de l'arrêt du 25 septembre 2017;

Vu la détermination de la bailleuse du 20 juin 2018 concluant au maintien du taux de réduction de loyer de 2% tant pour les défauts faisant l'objet du chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 juin 2016 que pour les défauts complémentaires faisant l'objet des lettres c à r du dispositif de l'arrêt de la Cour de céans du 25 septembre 2017 en pages 51 et 52, relevant que ce taux restait proportionné à l'ensemble des petites corrections devant être faites. Elle concluait également à ce qu'il soit dit que la réduction de loyer prendrait fin avec le nouvel arrêt à rendre par la Cour de céans;

Attendu que les parties ont été informées le 20 juin 2018 de ce que la cause était gardée à juger;

Constatant, **EN DROIT**, que c'est par inadvertance qu'il n'a pas été tenu compte des défauts mentionnés au chiffre 1a du dispositif du Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la fixation de la quotité de réduction de loyer fixée au chef du dispositif figurant en page 53 paragraphes 2 et 3 de son arrêt;

Que cela est confirmé par les termes de l'arrêt de la Cour du 25 septembre 2017 selon lesquels les réductions de loyer prendraient fin suite à la réparation des défauts mentionnés dans son propre dispositif, sans faire état des défauts mentionnés dans le dispositif des premiers juges, comme le Tribunal fédéral l'a relevé;

Qu'ainsi, il convient de fixer à nouveau la quotité de réduction de loyer afférente au poste D de la convention des parties du 20 décembre 2007, en prenant en compte à la fois les défauts à réparer selon le chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal du 17 juin 2016 et les défauts mentionnés sous lettres c à r du dispositif de l'arrêt de la Cour du 25 septembre 2017;

Que le chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal du 17 juin 2016 ordonne la suppression de nombreux défauts, tels que le réglage de portes coupe-feu, des nettoyages de différents éléments, des finitions et des retouches de peinture, la signalisation des sorties de secours, la pose de barrières de sécurité au niveau de l'accès à l'entrée principale, des écoulements défectueux, une clé d'accès en cas de panne du badge, des joints, des plinthes, la surface non plane de murs de projection, l'exécution non satisfaisante de certains éléments de la façade vitrée, des éléments de plaquage, des contacteurs, des éléments de mobilier qui s'affaissent, des piliers qui ne sont pas lisses, des poignées de différentes séries, une rosace indiquant un sens inverse sur une cloison de fermeture, l'isolation de tuyaux, des seuils, des traitements antitaches, et des soudures inesthétiques;

Que les lettres c à r du dispositif de l'arrêt de la Cour concernent des défauts de même nature, soit notamment le remplacement du plaquage des toilettes, le remplacement de miroirs, la modification de l'installation des éclairages, le remplacement de bouches de ventilation par des bouches de couleurs différentes, l'ajustage de plinthes, l'enlèvement de vis, l'installation d'un robinet, l'habillage de placards, des joints, des baguettes, des

ajustages, le remplacement de lames de parquet, la pose de couches de finition de peinture, mais également la suppression de bruits de ventilation et l'installation d'un système de remontée des alarmes;

Que dans son appel du 19 août 2016, la locataire a notamment conclu à l'annulation du chiffre 3e du jugement du 17 juin 2016 et soutenu que la réduction de loyer devait être bien supérieure aux 3% octroyés par les premiers juges. Pour l'ensemble des défauts, elle a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 28% pour la période de mai à décembre 2008, puis de 17,5% dès le mois de janvier 2009;

Que dans son propre appel du 19 août 2016, la bailleuse a notamment conclu à l'annulation des chiffres 1a et 3e du dispositif du jugement du Tribunal du 17 juin 2016, se prévalant du caractère non défectueux des défauts dont la réparation était réclamée;

Que le Tribunal fédéral n'a pas annulé le dispositif de l'arrêt de la Cour de justice du 25 septembre 2017 en tant qu'il a établi la liste des défauts à supprimer;

Que, pour fixer le taux de réduction de loyer des défauts afférents aux lettres c à r de son dispositif, la Cour a retenu dans son arrêt du 25 septembre 2017 que la plus importante demande de la locataire afférente à la lettre D de la convention du 20 décembre 2007 concernait le système «no break», dont il avait été retenu qu'il n'était pas défectueux et que l'absence de remise d'un certain nombre de documents ne constituait pas une diminution de jouissance de la chose louée;

Que pour le reste, la quotité de réduction de loyer de 2% a été fixée en considérant qu'il s'agissait d'une accumulation de petits défauts qui, à eux seuls, ne justifiaient pas l'octroi d'une réduction de loyer sous l'angle de l'article 259d CO;

Que toutefois, compte tenu de la convention des parties, et du fait que la bailleuse connaissait les défauts depuis longtemps sans y avoir remédié, une réduction de loyer de 2% était malgré tout octroyée;

Considérant que les défauts que la Cour a omis de prendre en compte dans la fixation de la quotité de la réduction de loyer sont de même nature que ceux sur la base desquels la quotité de 2% a été fixée et qu'ils ne justifieraient pas non plus, à eux seuls, l'octroi d'une réduction de loyer, si l'on ne tenait pas compte de l'accumulation desdits défauts et du fait que la bailleuse en a connaissance depuis longtemps sans y remédier (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3);

Que le fait que ces défauts soient plus nombreux ne commande ainsi qu'une adaptation limitée de la quotité de réduction de loyer octroyée;

Qu'en définitive, la Cour, appréciant l'ensemble des défauts considérés, retiendra qu'une réduction de loyer de 3% se justifie;

Qu'ainsi, en lieu et place des deux chefs du dispositif énoncés en page 53 paragraphe 2 et 3 annulés par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 mai 2018, une réduction de loyer de 3% sera octroyée du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète et parfaite suppression des défauts listés au chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 juin 2016 et des lettres c à r du dispositif de l'arrêt de la Cour du 25 septembre 2017;

Qu'en conséquence, le montant afférant à la réduction de loyer pour la période du 1^{er} mai 2008 au 30 juin 2017 s'élèvera à 773'786 fr.

* * * * *

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

Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral :

Réduit le loyer de 3% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète et parfaite suppression des autres défauts listés au chiffre 1a du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 juin 2016 et des lettres c à r du dispositif de l'arrêt de la Cour de justice du 25 septembre 2017.

Condamne en conséquence B_____ à verser à A_____ la somme de 773'786 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.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.