



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19847/2017

ACJC/981/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU JEUDI 9 JUILLET 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 août 2019, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, [société coopérative] sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Philippe JUVET, avocat, rue de la Fontaine 2, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.07.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/792/2019 du 30 août 2019, reçu par les parties le 2 septembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête déposée par A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté ce dernier de toutes ses conclusions (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de la [société coopérative] B_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié le 2 octobre 2019 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut principalement à ce que la Cour constate la validité de la consignation des loyers, condamne la B_____ à enlever les pierres et plantes épineuses qui bloquent la sortie de secours, et à rétablir l'accès et l'utilisation de la terrasse dans un délai de 10 jours à compter de l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, qu'elle lui accorde une réduction de loyer net de 30% pour les mois de mars à octobre des années 2013 à 2016 et une réduction de loyer net de 50% à partir du mois de mars 2017, jusqu'à élimination totale des défauts, et qu'elle condamne la B_____ à lui restituer les trop-perçus de loyer y relatifs, à savoir 600 fr. par mois pour les années 2013 à 2016, plus intérêts, et de 1'000 fr. par mois dès le mois de mars 2017, avec intérêts, le tout avec suite de frais et dépens.

En substance, A_____ (ci-après : le locataire) estime que l'absence de stores dans son établissement exposé sud-ouest pendant près de quinze mois constituait un défaut de la chose louée et justifiait une réduction de loyer. A partir de 16h00 l'établissement n'était plus exploitable, notamment à l'occasion des thés dansants organisés par le locataire tous les dimanches, ce qui avait considérablement diminué son chiffre d'affaires.

Les plantes épineuses et les pierres entreposées devant les escaliers et la porte, qui constituaient une issue de secours, représentaient un danger et devaient être enlevées.

S'agissant de la terrasse, le premier bail conclu le 27 novembre 2001 mentionnait, au titre de l'objet de la location, une «cafétéria avec annexes et installations». Les deux baux successifs prévoyaient ce qui suit : «Le locataire déclare bien connaître les locaux et leur environnement. Il accepte de prendre ces locaux et location en l'état sans demander une désignation plus complète». Le locataire avait utilisé la terrasse de 1999 à 2013 et celle-ci faisait partie intégrante du bail. La privation de l'usage de la terrasse justifiait dès lors une réduction de loyer.

- b.** Dans sa réponse du 4 novembre 2019, la B_____ (ci-après : la bailleuse) conclut principalement à la confirmation du jugement entrepris.

La bailleresse ne conteste pas que le locataire n'ait pas disposé de stores pendant près de quinze mois. Leur dépose était toutefois nécessaire pour procéder à la mise en conformité de la façade de l'immeuble. Par la suite, elle n'avait pas pu reposer les stores avant d'obtenir l'autorisation du Service des monuments et sites. Lors de la période concernée, le locataire n'avait pas pu démontrer que l'usage de la chose aurait été entravé.

La porte donnant sur l'extérieur et l'escalier ne constituait pas une sortie de secours car une autre sortie de secours existait. Partant, le caractère dangereux de la présence des plantes et des pierres n'était pas démontré.

La bailleresse n'avait jamais accepté que la terrasse soit utilisée comme une annexe privative du locataire. La terrasse ne pouvait être considérée comme un accessoire faute de mention dans le bail.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées le 6 janvier 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

e. Le 17 janvier 2020, A_____ a produit deux nouvelles pièces datées du mois de juin 1998.

f. Par courrier du 23 janvier 2020, la B_____ a conclu à leur irrecevabilité.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La [société coopérative] B_____, dont A_____ a été l'un des fondateurs, a pour but la gestion et l'administration des unités locatives du site «B_____», ainsi que la maintenance, la revalorisation de ses bâtiments et la mise à disposition à des coopérateurs exerçant des activités industrielles et/ou artisanales compatibles avec le but de la FONDATION C_____, propriétaire des terrains sur lesquels la B_____ dispose d'un droit de superficie.

A_____ a été jusqu'en 2012 directeur, membre du comité de direction et administrateur de la B_____.

A l'occasion de l'assemblée générale du 20 février 2013, il a été exclu de la coopérative.

b. La B_____ est propriétaire du bâtiment administratif «B_____» sis chemin 1_____ [no.] _____, à D_____ [GE].

Un restaurant est situé au sous-sol dudit bâtiment. Dès le 1^{er} mai 2000, A_____ a été chargé de l'exploitation du restaurant, appelé «E_____».

c. Le restaurant précité a fait l'objet de trois contrats de bail à loyer distincts :

Un premier contrat de bail à loyer a été conclu le 27 novembre 2001 entre F_____ SA, ancienne propriétaire de l'immeuble «B_____», et A_____ pour une durée déterminée, débutant le 1^{er} décembre 2001 et échéant le jour de l'inscription du nouveau propriétaire au Registre foncier.

L'objet de la location était désigné comme «Cafétéria avec annexe et installations d'une surface de 107 m²».

Puis, le 31 août 2006, la B_____, nouvelle propriétaire du bâtiment précité, a conclu un deuxième contrat de bail à loyer avec A_____, portant sur un restaurant d'une surface de 107 m² sis au sous-sol du bâtiment «B_____», pour une durée initiale de 5 ans, du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2011, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Enfin, le 1^{er} décembre 2008, la B_____ a conclu un nouveau contrat de bail à loyer remplaçant le précédent avec A_____, portant sur un restaurant d'une surface de 195 m² situé au sous-sol du bâtiment «B_____».

Ce dernier a été conclu pour une durée initiale de 10 ans, soit du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2018, renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel, réputé indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, a été fixé à 24'000 fr. charges non comprises.

Aux termes des deux derniers contrats, le locataire déclarait bien connaître les locaux et leur environnement.

d. Par courrier du 31 janvier 2017, la B_____ a informé A_____ qu'elle devait procéder à la mise en conformité de la façade de l'immeuble. Elle lui a dès lors demandé de bien vouloir provisoirement démonter ses stores en façade et son enseigne lumineuse.

e. Par courriers des 24 février, 5 mai et 28 mai 2017, A_____ a demandé à la B_____ que les stores et l'enseigne soient reposés. Le courrier du 24 février 2017 mentionnait également la remise en place de la terrasse, qui avait été supprimée.

f. Par courrier du 8 juin 2017, A_____ a mis en demeure la B_____ de procéder à la remise immédiate des stores et de l'enseigne déposés, faute de quoi le loyer serait consigné.

Le courrier rappelait, en outre, que le restaurant disposait depuis plus de 30 ans d'une terrasse, dont la jouissance faisait tacitement partie du bail. Du fait de son

enlèvement, A_____ était empêché d'en disposer, de sorte que la B_____ était invitée à lui en restituer immédiatement l'usage.

Enfin, la B_____ était invitée à retirer trois pierres qui avaient été posées le 7 juin 2017 devant la sortie de secours de l'établissement.

g. Le loyer a été consignée à partir du mois d'août 2017 (compte n° 2_____).

h. Le 30 août 2017, A_____ a déposé une requête en validation de la consignation, exécution de travaux et réduction de loyer par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

i. Suite à l'audience de conciliation du 2 novembre 2017, la B_____ a indiqué que l'enseigne et les éléments de stores seraient déposés devant les locaux, rappelant que ces derniers ne pourraient être installés qu'avec l'accord conjoint de la Police du feu et de l'Office du patrimoine et des sites.

j. Déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 8 février 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2018.

A_____ a pris les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel, à l'exception d'une conclusion supplémentaire tendant à la repose des stores et de l'enseigne.

A_____ a exposé que, courant décembre 2016, les stores et l'enseigne avaient été enlevés par la bailleuse et n'avaient pas été reposés, provoquant une diminution de la visibilité du restaurant et une perte de clientèle.

En outre, depuis le début de l'année 2013, il ne pouvait plus disposer de la terrasse ni utiliser cette dernière, alors qu'il en avait la jouissance depuis près de treize ans.

Par ailleurs, durant les mois de juin et juillet 2017, des pierres avaient été placées devant la sortie de secours ainsi que des fils de fer barbelés, des plantes épineuses et des piquets métalliques, représentant un réel danger pour ses clients.

k. En date du 12 mars 2018, le Service des monuments et des sites a émis un préavis favorable à la remise en place des stores à lamelles, sous réserve que les lambrequins et la couleur des stores soient identiques à ceux existants au 1^{er} étage de la façade nord-ouest de l'immeuble.

l. Dans sa réponse du 9 mai 2018, la B_____ a conclu au rejet de la requête.

Elle a relevé qu'aucun des baux ne prévoyait que la terrasse faisait partie des locaux loués. Cet espace était destiné à l'usage de l'ensemble des coopérateurs et locataires.

Suite au préavis du 12 mars 2018, la bailleuse avait demandé un appel d'offres pour la repose des stores. Toutefois, le préavis ne portait pas sur la repose de l'enseigne.

Les piquets et fils de fer barbelés visaient à faire cesser le vandalisme du locataire qui s'acharnait à piétiner les plantations. Par gain de paix, ils avaient été enlevés le 18 octobre 2017. En outre aucun objet n'avait entravé le passage de la sortie de secours.

m. La B_____ a produit le 25 octobre 2018 une facture de la société G_____ relative à la repose des stores après travaux de façade effectuée le 18 mai 2018.

n. Lors de l'audience de débats du 31 janvier 2019, A_____ a déclaré avoir perdu à peu près la moitié de son chiffre d'affaires du dimanche après-midi, en raison de l'absence de stores. Il avait été contraint de protéger les baies vitrées du restaurant par la pose d'immenses sacs poubelle pour éviter que la chaleur et le soleil ne pénètrent à l'intérieur de l'établissement.

Les plantes épineuses et les pierres n'avaient pas encore été retirées et étaient placées devant l'une des sorties de secours située au niveau des escaliers, de telle sorte qu'elles représentaient un danger pour la clientèle du restaurant.

S'agissant de la terrasse, le locataire avait pu l'utiliser à partir du moment où il avait repris l'exploitation du restaurant, soit dès 1999 et jusqu'au début de l'année 2013. Les annexes mentionnées dans le contrat de bail du 27 novembre 2001 étaient la buanderie et la cave, mais également la terrasse, qui avait été mise à disposition depuis 1986. L'environnement évoqué dans les contrats de bail des 31 août 2006 et 1^{er} décembre 2008 faisait référence à tout ce qui se trouvait autour du restaurant. Pour le locataire, ce restaurant n'avait pas lieu d'exister sans terrasse vu qu'il se trouvait au sous-sol. La terrasse faisait partie de l'environnement.

o. H_____, pour la B_____, a contesté les explications données par le locataire concernant les objets posés devant les sorties de secours et a soutenu que seules la porte principale du restaurant et une porte condamnée par le locataire constituaient des sorties de secours.

La terrasse n'avait jamais été destinée à être un lieu réservé à l'usage du restaurant. La zone verte se trouvant devant le restaurant était à disposition de l'ensemble des locataires et A_____ y avait installé quelques tables pour ses clients. Les espaces extérieurs avaient été réaménagés en 2016 et n'étaient plus à disposition des locataires depuis un certain temps, en raison des nuisances que cela provoquait. L'annexe mentionnée dans le contrat du 27 novembre 2001 ne visait que la buanderie et la cave destinée à entreposer des marchandises. Quant à la mention selon laquelle «le locataire déclare bien connaître les locaux et leur

environnement», il s'agissait d'une phrase type qui se trouvait dans tous les baux conclus par la bailleresse.

La B_____ avait en outre décidé d'embellir différentes zones vertes autour du bâtiment et avait procédé à la mise en place de différentes plantes et arbustes. Des piquets avaient également été posés pour protéger les plantes.

p. Lors de l'audience de débats du 16 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

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

1.2 En l'espèce, les prétentions financières du locataire sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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.

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

2. L'appelant a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

L'admissibilité de moyens de preuve portant sur des faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, soit avant la clôture des plaidoiries finales (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2; TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 11 ad art. 229 CPC), est ainsi largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les nouvelles pièces produites par l'appelant, datées du mois de juin 1998, sont antérieures aux plaidoiries finales et auraient pu être produites précédemment dans la procédure. L'appelant n'indique pas en quoi il aurait été empêché de les produire auparavant, ni que la diligence requise en la matière aurait été respectée.

Ces pièces sont par conséquent irrecevables.

3. L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction du loyer de 30% pour les mois de mars à octobre des années 2013 à 2016, puis de 50% à partir du mois de mars 2017 et jusqu'à élimination totale des défauts de la chose louée.

3.1 **3.1.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 258 ss).

Selon l'art. 258 al. 3 CO, si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage, le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

3.1.2 Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 ch. 2 CO).

La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). 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, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (arrêt de la Cour de cassation de Neuchâtel du 13 septembre 2004, CCC.2004.6 cité par AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI [éd.], Neuchâtel 2017, p. 380).

Il a également été considéré, dans le cadre de baux d'habitation, que l'absence de toute protection solaire placée contre les importantes surfaces vitrées d'une chambre à coucher et d'un salon occupés pouvait sérieusement poser un problème pour une utilisation conforme au droit de la chose louée, dans la mesure où il en résulterait une chaleur et une luminosité excessives dans ces deux pièces destinées à l'habitation (CdB 2005 p 87 ss).

3.1.3 La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en

déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 I 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004 p. 58; voir aussi ACJC/102/2016 du 1^{er} février 2016).

A ce titre, le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; ACJC/102/2016 du 1^{er} février 2016).

Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO; AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). En effet, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits (LCHAT, op. cit., p. 258 ss).

- 3.2 3.2.1** En l'espèce, l'appelant allègue plusieurs défauts touchant le restaurant dont il est locataire. Il conclut à ce sujet dans son appel au retrait des pierres et plantes épineuses qui bloquent la sortie de secours située selon lui devant les escaliers, ainsi qu'à l'octroi de l'accès et à l'utilisation de la terrasse dans un délai de 10 jours à compter de l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Il sollicite également une réduction de loyer de 30% pour l'absence de repose des stores et de 50% pour la perte d'usage de la terrasse.

En premier lieu, il ressort de la procédure que les stores ont été retirés du 31 janvier 2017 au 18 mai 2018.

L'appelant soutient qu'à partir de 16h00 le restaurant n'était plus exploitable.

Il n'est cependant pas parvenu à prouver que l'absence de stores aurait eu pour conséquence une chaleur excessive restreignant l'usage des locaux.

L'appelant n'a apporté aucun élément, ni aucun relevé de température permettant de conclure à l'existence d'une température excessive dans les locaux. Il s'est contenté d'alléguer qu'à partir de 16h00 les locaux étaient éclairés par les rayons du soleil, ce qui ne saurait restreindre l'utilisation d'un restaurant situé au sous-sol d'un immeuble.

Par ailleurs, le fait que l'appelant ait recouvert les vitres de sacs poubelle n'est pas imputable à l'intimée. Rien ne permet au demeurant de retenir que cette mesure était nécessaire.

En deuxième lieu, les premiers juges ont considéré qu'aucun élément dans les baux ne permettait de conclure qu'une possibilité d'usage privatif de la terrasse avait été conférée à l'appelant.

Le fait que l'appelant ait pu placer quelques tables sur les espaces communs pendant quelques années ne suffit pas à lui conférer un droit d'usage privatif de la surface en question dans la mesure où un tel usage n'est pas prévu par le bail. Les termes «annexes» et «environnement» prévus dans les différents contrats de bail ne sauraient en effet viser l'usage privatif d'une terrasse.

Par ailleurs, la société intimée, dont l'appelant a été l'un des fondateurs, a pour but la gestion et l'administration des unités locatives du site «B_____», ainsi que la maintenance, la revalorisation de ses bâtiments et la mise à disposition à des coopérateurs exerçant des activités industrielles et/ou artisanales compatibles avec le but de la FONDATION C_____, propriétaire des terrains sur lesquels l'intimée dispose d'un droit de superficie.

En tant qu'ancien gérant de la société, l'appelant savait ou devait savoir que les parties communes du site «B_____», telle que la terrasse litigieuse, constituaient des lieux mis à disposition de tous les coopérateurs.

C'est dès lors à bien plaisir que l'intimée a laissé l'appelant faire profiter sa clientèle de la terrasse litigieuse.

L'absence de terrasse ne saurait par conséquent constituer un défaut de la chose louée, dans la mesure où cette dernière ne faisait pas partie intégrante des locaux loués.

Enfin, s'agissant des plantes et pierres disposées devant l'escalier, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer que ces dernières étaient placées devant une sortie de secours.

En effet, au vu des pièces produites à la procédure et des déclarations des parties, aucun élément ni aucun plan n'a permis d'établir que les escaliers et la porte y afférente constituaient une sortie de secours. Il existe en effet une autre sortie de secours et il importe peu que l'appelant la trouve moins opportune.

Partant, les objets en question ne sauraient représenter un danger pour la clientèle du restaurant.

Le fait qu'ils soient placés à l'issue d'un escalier ne saurait non plus représenter un danger, dans la mesure où ces objets sont, au vu des pièces produites, d'une taille non négligeable et pour la plupart situés dans une zone non destinée aux piétons.

3.2.2 En définitive, l'appelant a échoué à démontrer l'existence de défauts, alors qu'il supportait le fardeau de la preuve. Aucune réduction de loyer ne saurait dès lors lui être accordée.

En tout état de cause, même à supposer que l'existence de défauts ait été établie, ce qui n'est pas le cas, l'appelant n'a pas démontré que ces défauts justifieraient une réduction de loyer en raison de leur importance.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 octobre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/792/2019 rendu le 30 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19847/2017-4-OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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