



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20691/2015

ACJC/1022/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 8 JUILLET 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 octobre 2018, comparant par Me Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, case postale 5006, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

SOCIETE IMMOBILIERE B_____ **SA** c/o **C**_____ **SA**, sise _____, _____ (GE), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Nicolas PIERARD, avocat, _____ rue Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/809/2018 du 9 octobre 2018, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a accordé à A_____ une réduction de loyer de 15% du 1^{er} janvier 2011 au 15 décembre 2015 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que la fermeture de l'une des routes permettant l'accès aux locaux commerciaux constituait un défaut de la chose louée, justifiant une réduction de loyer de 15%, de la date de fermeture dudit accès jusqu'à la restitution des locaux par le locataire.

Le Tribunal a par ailleurs débouté A_____ de ses conclusions en paiement de 173'056 fr. à titre de dommages et intérêts, celui-ci n'ayant pas démontré le dommage allégué en relation avec l'impossibilité de remettre en gérance ou de sous-louer le garage, du fait de l'existence du défaut. Tant le montant de la gérance allégué par A_____ que celui du sous-loyer apparaissaient particulièrement élevés, le loyer de sous-location étant quant à lui plus de trois fois supérieur au loyer principal.

- B. a.** Par acte expédié le 9 novembre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour condamne la [SI] B_____ SA à lui verser la somme de 232'556 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2011, sous suite de dépens.

Il a produit deux pièces nouvelles, soit une copie d'un procès-verbal de conciliation du 18 juin 2013 (pièce n. 27) et un constat d'huissier du 5 janvier 2016 (pièce n. 28).

Concernant la recevabilité desdites pièces, il a fait valoir que le Tribunal avait à tort refusé d'instruire la question du dommage et d'admettre ses titres à la procédure. Le Tribunal avait également mésusé de son pouvoir d'appréciation en ne lui octroyant qu'une réduction de loyer de 15%, alors qu'une exonération totale du loyer se justifiait en l'espèce. S'agissant des dommages et intérêts, il a fait valoir, pêle-mêle, avoir effectué des travaux de rénovation dans les locaux, justifiant le montant élevé de la gérance, l'absence de transparence de la part de la bailleuse concernant un potentiel relogement dans un nouveau bâtiment et l'absence de cessation de ses activités de garagiste.

- b.** Dans sa réponse du 13 décembre 2018, la [SI] B_____ SA a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. Elle a également formé un appel joint, sollicitant l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal et à ce que la Cour condamne A_____ à lui verser un montant de 3'165 fr. 35 plus

intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2015, également sous suite de frais et dépens.

Elle a reproché au Tribunal d'avoir sans justification refusé d'admettre les créances qu'elle avait invoquées en compensation, représentant 10'965 fr. 35 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2015, correspondant aux frais d'évacuation par la force publique du locataire ainsi que du solde d'arriéré d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} mai au 15 décembre 2015.

La [SI] B_____ SA a produit le bordereau de pièces déposé par A_____ le 2 février 2015 dans la cause C/1_____/2012 et sa pièce n. 28.

c. Dans sa réponse à appel joint du 30 janvier 2019, A_____ a conclu à l'irrecevabilité des allégués nouveaux et pièces nouvelles de la bailleresse, à ce que sa demande de compensation soit déclarée irrecevable et subsidiairement rejetée.

d. Par réplique sur appel-joint du 21 février 2019, la [SI] B_____ SA a persisté dans ses conclusions et a contesté l'irrecevabilité de sa créance compensatoire.

e. Par duplique du 18 mars 2019, A_____ a également persisté dans ses conclusions.

f. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 19 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 21 novembre 1994, D_____ SA, alors propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de 140m² sis chemin 2_____/route 3_____ [no.] _____ à E_____ (GE) (local n. 6).

Ces locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôts.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1999, et s'est depuis lors renouvelé d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel initial, non modifié depuis lors, a été fixé à 12'000 fr.

b. A une date qui ne résulte pas de la procédure, la [SI] B_____ SA est devenue propriétaire des locaux.

c. Le 27 juillet 2011, la bailleresse s'est vue délivrer deux autorisations, l'une de démolition d'une halle et la seconde de construction d'un bâtiment industriel.

d. Par courrier du 7 décembre 2011, la bailleresse a informé A_____ de l'obtention desdites autorisations. Elle a indiqué que les travaux avaient débuté le 1^{er} décembre 2011 du côté de la route 3_____ et qu'à compter du 10 décembre environ, l'accès par la route 3_____ serait fermé, seul celui par le chemin 2_____, adresse officielle des locaux, demeurerait ouvert.

e. Le 25 octobre 2012, la bailleresse a indiqué à A_____ que des rejets d'huile étaient effectués dans les canalisations, ce qui avait rendu les pompes de relevage des eaux usées inutilisables. Elle l'a ainsi mis en demeure de lui communiquer, dans un délai de trente jours, la copie de diverses pièces justificatives attestant de l'élimination conforme aux normes de ces déchets.

f. Par avis officiel du 21 novembre 2012, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2013, motif pris du projet de démolition du bâtiment selon le permis obtenu.

Le 14 décembre 2012, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé, concluant à son annulation, et, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail. La cause a été enregistrée sous n° C/1_____/2012.

g. Par avis officiel du 10 décembre 2012, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 janvier 2013 pour violation du devoir de diligence, conformément à l'art. 257f CO. Dans sa lettre d'accompagnement, elle a précisé que A_____ n'avait pas donné suite à sa lettre de mise en demeure du 25 octobre 2012 et n'avait transmis aucun élément de réponse.

Le locataire a contesté ce congé le 14 décembre 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et a conclu à la constatation de son inefficacité, subsidiairement à son annulation. La cause a été enregistrée sous n° C/4_____/2012.

Non conciliée, les deux demandes ont été portées devant le Tribunal le 17 juillet 2013.

h. Par courrier du 12 septembre 2013, A_____ a indiqué à la bailleresse que, depuis plus de deux ans, il se trouvait dans l'incapacité totale d'exploiter son garage en raison de la fermeture définitive de l'accès principal par la route 3_____. Mise en demeure était faite à la bailleresse de procéder à la réouverture de l'accès principal afin de permettre l'exploitation du commerce.

Par pli du 25 septembre 2013, la bailleresse a contesté les reproches formulés par le locataire, relevant que l'accès avait toujours été assuré par le chemin 2_____.

i. Lors de l'audience des débats principaux du 14 novembre 2013 du Tribunal, les deux causes ont été jointes sous n° C/1_____/2012.

A_____ a déclaré ne plus exercer d'activité dans les locaux depuis fin 2010, la bailleresse ayant fermé la voie principale d'accès au garage. Il a contesté être à l'origine des pollutions évoquées par la bailleresse, notamment au vu de la cessation de son activité. Il exerçait depuis lors une activité de chauffeur de taxis.

j. Par jugement JTBL/1130/2014 du 8 octobre 2014, le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 10 décembre 2012, et déclaré valable le congé notifié le 21 novembre 2012, refusé toute prolongation de bail au locataire, condamné celui-ci à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toutes autres personnes dont il était responsable, ledit local, autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 1^{er} décembre 2014, les parties étant pour le surplus déboutées de toutes autres conclusions.

Par arrêt ACJC/5_____/2015 du 29 juin 2015 [procédure C/1_____/2012], la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, saisie d'un appel de A_____, a confirmé le jugement précité.

Elle a notamment retenu que A_____ avait changé d'orientation professionnelle pour exercer comme chauffeur de taxis et qu'il n'avait pas allégué avoir pensé continuer son activité de garagiste dans d'autres locaux. Il avait ainsi librement décidé de cesser son activité, depuis fin 2010.

Par arrêt 4A_429/2015 du 28 octobre 2015, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par A_____ contre l'arrêt de la Cour précité.

Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire avait allégué et persistait à alléguer que la cessation de son exploitation était imputable au comportement de la bailleresse. Il avait certes protesté, mais seulement au mois de septembre 2013, soit plus de deux ans et demi après la fin de l'exploitation du garage. La causalité alléguée entre la fermeture d'un accès et la fin de l'exploitation était ainsi invraisemblable.

k. Le locataire a été évacué des locaux le 15 décembre 2015. La bailleresse a mandaté pour ce faire un huissier judiciaire ainsi qu'un serrurier. Les frais relatifs à leurs interventions se sont élevés à respectivement 1'613 fr. 75 et 561 fr. 60.

l. Par requête déposée le 7 octobre 2015 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclaré non conciliée le 17 décembre 2015 et portée devant le Tribunal le 12 janvier 2016, faisant l'objet de la présente procédure, le locataire a conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser la somme de 394'925 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2013, sous réserve d'amplification.

En substance, il a allégué qu'en raison de la fermeture de la voie principale d'accès au garage, il avait été contraint de cesser d'exploiter son garage depuis fin 2010, cette situation ayant engendré un important manque à gagner.

m. Dans sa réponse du 10 mars 2016, la bailleresse a conclu au rejet de la requête et à ce que le locataire soit condamné au paiement d'une amende disciplinaire de 2'000 fr., sous suite de frais et dépens.

Elle a soutenu que l'accès aux locaux par la route 3_____ n'avait été condamné qu'à compter du 10 décembre 2011, soit plus d'un an après la cessation d'activité du locataire. L'usage des locaux était assuré par le chemin 2_____. Le locataire avait été évacué par un huissier judiciaire le 15 décembre 2015 et était ainsi redevable à la bailleresse d'un montant de 10'965 fr. 35 plus intérêts, correspondant aux frais de son évacuation et aux arriérés d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} mai au 15 décembre 2015.

n. Lors de l'audience du 22 avril 2016 du Tribunal, l'attention des parties a été attirée sur le fait que la procédure serait limitée à la détermination de l'existence, ou non, d'un défaut de la chose louée et des conséquences juridiques en découlant. Les raisons pour lesquelles le locataire avait cessé son activité, la date de cette cessation, ainsi que le lien de causalité entre la fermeture d'un des deux accès et la fin d'activité, lesquels ressortaient de la procédure conduite préalablement, définitivement tranchées par le Tribunal fédéral, ne seraient en conséquence pas instruits.

Le conseil de la bailleresse a indiqué qu'une première partie des locaux avait été démolie en 2012 ce qui avait provoqué la fermeture d'un des accès, soit celui de la route 3_____.

Le locataire a déclaré s'être plaint en 2010 déjà des problèmes d'accès, notamment auprès de la régie, ce que d'autres locataires avaient également fait. L'accès demeurait certes possible par le chemin 2_____ mais était très encombré par le stationnement des véhicules des clients des locaux commerciaux voisins. En outre, avant la condamnation de l'accès par la route 3_____, des enrochements avaient été placés par la régie contre les parois de l'immeuble, lesquels rendaient également périlleux l'accès par cette voie. Pour preuve, des pneus avaient été déposés par un locataire sur le côté opposé. Courant 2013, la bailleresse avait mis des blocs de béton et des rails devant la porte de son local, ce qui rendait impossible tout accès. L'ensemble des locataires avait de très bons contacts avec la régie F_____ et les problèmes se réglaient généralement par des discussions. Lorsqu'ils avaient appris le projet de démolition-reconstruction en 2010, les locataires pensaient que des aménagements satisfaisants seraient réalisés, par exemple au travers d'un élargissement des chemins d'accès. Par ailleurs, les

locataires espéraient qu'ils seraient relogés pendant les travaux, ou à défaut que le temps nécessaire pour trouver des nouveaux locaux leur serait octroyé.

Le représentant de la bailleuse a précisé que les enrochements avaient été installés afin d'éviter le stationnement sauvage et préserver la desserte pour les pompiers. S'agissant des blocs de béton déposés sur la voie d'accès, ils n'empêchaient pas le passage et visaient aussi à empêcher le stationnement illégal, garantir les accès de sécurité pour les pompiers et, de manière générale, la circulation. La fermeture de l'accès par la route 3 _____ était intervenue fin 2011, l'accès étant assuré par le chemin 2 _____ pour l'ensemble des locataires. Cet accès permettait le croisement de deux voitures. Des mesures avaient dû être mises en place en lien avec des problèmes de stationnement sauvage, dès 2012.

o. Lors de l'audience du 3 juin 2016, le Tribunal a procédé à l'audition de 3 témoins.

K _____, régisseur, en charge précédemment de la gérance des locaux litigieux a déclaré que 10 ou 15 ans avant la fin du mandat, il avait pris la décision de placer des enrochements le long du bâtiment entre la route 3 _____ afin d'éviter les problèmes de stationnement sauvage et assurer le passage des véhicules. Des disputes entre les locataires surgissaient régulièrement quant à la circulation sur les deux voies d'accès, dans la mesure où certains locataires s'arrêtaient momentanément devant leur local. Usuellement, l'entrée s'effectuait par [la route] 3 _____ et la sortie par le chemin 2 _____. S'il n'avait pas le souvenir d'avoir reçu des plaintes de locataires concernant l'impossibilité permanente d'accéder à leurs locaux, en revanche certains, dont le demandeur, s'étaient plaints d'empêchements momentanés, plusieurs véhicules stationnant sur le chemin pour des durées de quelques minutes à quelques dizaines de minutes, empêchant l'accès aux autres locataires et usagers.

G _____, employé de H _____ SARL et travaillant à la route 3 _____ depuis avril 2013, a exposé que les locataires exploitant des garages situés dans l'autre partie du bâtiment avaient poursuivi leurs activités professionnelles. Il était arrivé parfois que des clients sollicitent de l'aide pour s'orienter dans le périmètre et il les avait dirigés vers le chemin 2 _____. L'accès aux locaux par le chemin 2 _____ lui paraissait normal.

I _____, mécanicien, locataire d'un garage au chemin 2 _____ de 1996 à 2014, a déclaré qu'avant le début des travaux en 2011, l'accès aux locaux se faisait par la route 3 _____ et la sortie par le chemin 2 _____. Depuis lors, ledit accès avait été fermé, ce qui avait contraint les locataires à entrer puis à sortir en marche arrière par le chemin 2 _____. Jamais durant sa période de location les accès n'avaient été bloqués plus d'un quart d'heure à une demi-heure, sauf cas particuliers. Usuellement, ces blocages momentanés se produisaient lorsque les clients de

plusieurs garages arrivaient en même temps. Il était alors nécessaire de se coordonner pour dégager la voie, ce qui arrivait tous les jours. En raison de cette situation, 30 à 40% de sa clientèle n'était plus revenue.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales.

p. Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leurs plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger le 20 juillet 2016.

q. Par jugement JTBL/813/2016 du 7 septembre 2016, le Tribunal a débouté A_____ de toutes ses conclusions.

Par arrêt ACJC/312/2017 du 20 mars 2017, la Chambre des baux et loyers a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a retenu que le Tribunal n'avait pas examiné si les locaux étaient affectés ou non d'un défaut, et que les parties n'avaient pas eu l'occasion de s'exprimer sur la question du dommage.

Les pièces produites par A_____ à l'appui de sa réplique, lesquelles correspondent aux deux pièces nouvellement produites à l'appui de la présente procédure d'appel, ont été déclarées irrecevables, pour cause de tardiveté, dès lors qu'elles auraient dû être soumises au Tribunal.

r. A l'audience de débats d'instruction du Tribunal du 29 juin 2017, le locataire a déposé une nouvelle liste de témoins. Pour sa part, la bailleuse a renoncé à l'audition du témoin porté sur sa liste du 6 mai 2016.

Le locataire a également sollicité un délai pour produire des pièces.

Par ordonnance de preuves du 30 juin 2017, le Tribunal a refusé la production par le locataire de pièces complémentaires, ordonné l'audition d'un témoin complémentaire et réservé la modification ultérieure de l'ordonnance. Il a notamment retenu que les moyens de preuve nouveaux invoqués par le locataire étaient manifestement tardifs et donc irrecevables, comme l'avait constaté la Cour dans son arrêt du 20 mars 2017. Par ailleurs, le constat d'huissier du 5 janvier 2016 aurait pu être produit à l'appui de la demande, voire au plus tard à l'ouverture des débats principaux du 22 avril 2016.

s. A l'audience du 25 janvier 2018, J_____ a été entendu en qualité de témoin. Ses déclarations ont principalement porté sur l'exercice par le locataire de son activité au-delà de fin 2010 et de la difficulté d'accès aux locaux, ceux-ci étant obstrués. Le témoin a, à une occasion, abîmé le pare-chocs de son véhicule en raison de cette situation.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves et a fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

t. Dans ses plaidoiries finales écrites du 5 mars 2018, A_____ a conclu au paiement par la bailleresse d'un montant de 234'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2011, sous suite de frais et dépens, se composant de 60'944 fr. correspondant à une réduction de loyer de 100% durant cinquante-deux mois et 173'056 fr. en raison de l'impossibilité de mettre en gérance le garage en raison de l'existence du défaut.

Dans ses plaidoiries finales écrites du même jour, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Dans le corps de son écriture, à titre subsidiaire, si les prétentions du locataire devaient être admises, elle a excipé de compensation au sens de l'art. 120 CO, le locataire restant débiteur à son égard d'un montant de 10'965 fr. 35, plus intérêts.

Les parties ont ensuite répliqué et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. 1.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

1.2 Dans le cas d'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portaient sur le paiement d'un montant de 394'925 fr. et l'intimée avait conclu au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

1.4 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment

explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, on comprend des conclusions prises par l'appelant qu'il remet en cause l'absence d'allocation de dommages et intérêts par le Tribunal. Cependant, son appel est insuffisamment motivé sur ce point. Il fait en effet valoir, pêle-mêle, avoir effectué des travaux de rénovation dans les locaux et avoir espéré de la bailleuse être relogé dans de nouveaux locaux, alors que ces faits n'ont pas été retenus par le Tribunal, et ne sont pour le surplus pas pertinents pour déterminer l'existence et le montant du dommage. Par ailleurs, des considérations toutes générales de l'appelant concernant une potentielle mise sous gérance des locaux et de la sous-location partielle des locaux ne respectent pas non plus les exigences de motivation précitées.

En conséquence, les conclusions dirigées contre le chiffre 2 du dispositif du jugement en tant qu'il déboute l'appelant de ses conclusions en paiement de dommages et intérêts sont irrecevables.

Pour le surplus, l'appel joint formé avec la réponse est également recevable (art. 313 al. 1 CPC).

Il en va de même des écritures responsives de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

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).

1.6 La maxime de débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1, 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire est en outre applicable (art. 243 CPC *a contrario*).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir écarté les pièces qu'il avait produites, lesquelles ont également été versées à la présente procédure d'appel, et allègue qu'en toute hypothèse celles-ci sont recevables devant la Cour.

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 commenté, 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 commenté, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces en cause ont d'ores et déjà été déclarées irrecevables par la Cour dans son arrêt du 20 mars 2017, au motif qu'elles auraient dû être produites en première instance, avant la fin des débats principaux. Ces pièces seront dès lors déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

- 3.** L'appelant remet en cause la quotité de la réduction de loyer fixée par le Tribunal à 15%, soutenant qu'une exonération totale du paiement du loyer pendant la période concernée aurait dû lui être accordée. Pour sa part, l'intimée ne remet pas en cause ladite quotité.

3.1 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. En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2^{ème} éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 322).

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). 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, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 311).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou 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; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 1 ad art. 256 CO).

A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 259).

Selon la jurisprudence, l'entrave à la jouissance de la chose est une condition objective et non pas subjective. Il n'y a pas lieu de tenir compte de l'occupation effective des locaux par le locataire pour déterminer si oui ou non ce dernier a droit à une diminution de loyer (ACJC/726/2008 du 16 juin 2008).

Selon la casuistique, des réductions de loyer de 10% pour la suppression d'une des deux entrées d'un immeuble commercial, soit celle conférant l'accès le plus commode et ouvrant sur une rue marchande et prestigieuse, ont été accordées (ACJC/580/2009 du 11 mai 2009).

Une réduction de 19% a été allouée en raison de travaux ayant généré du bruit, parfois difficile à supporter, des vibrations et de la poussière, de la péjoration du cadre de vie environnant l'immeuble, notamment par la coupe des arbres, le creusement des trous, la disparition de places de parking et la suppression de l'accès direct au bâtiment avec une voiture (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, il est constant qu'à compter du début du mois de décembre 2011, l'accès par la route 3 _____ aux locaux alors loués par l'appelant a été fermé et des enrochements installés afin d'éviter le stationnement sauvage.

Les blocs de béton déposés sur la voie d'accès avaient engendré plusieurs complications, en particulier, et quotidiennement plusieurs voitures étaient restées bloquées entre un quart d'heure et une demi-heure. La coordination et des interventions étaient ainsi indispensables afin de régler ces problèmes récurrents d'accès.

A bon droit, le Tribunal a retenu que la fermeture d'un des accès aux locaux, et les conséquences en résultant, constituaient un défaut de la chose louée.

L'appelant, pour justifier une exonération du loyer, procède à une comparaison entre l'arrêt cité par le Tribunal, fixant une réduction de loyer de 10%, et celle fixée en l'espèce à 15%. Ce faisant, il ne démontre pas que les locaux auraient été affectés par un défaut grave, justifiant l'octroi d'une réduction de loyer de 100%. Comme relevé ci-avant, malgré les difficultés rencontrées, l'accès aux locaux est demeuré possible pendant toute la durée des travaux.

Le Tribunal n'a ainsi pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant la quotité de la réduction de loyer à 15%.

3.3 Le grief de l'appelant se révèle en conséquence infondé.

3.4 L'intimée remet en cause la durée de la réduction de loyer, soutenant qu'elle ne pouvait être accordée au-delà du 30 avril 2015, date à laquelle l'appelant avait cessé de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite.

La réduction de loyer devant porter sur l'intégralité de la période durant laquelle la jouissance des locaux a été entravée, le grief de l'intimée tombe à faux.

- 4.** L'intimée se plaint de ce que le Tribunal n'a ni examiné ni retenu la créance compensatoire qu'elle avait invoquée. Elle conclut également nouvellement à la condamnation de l'appelant à lui verser un montant de 3'165 fr. 35 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2015, une fois la compensation admise.

4.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Les deux conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1; JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

4.2 En l'espèce, la nouvelle conclusion susmentionnée ne repose ni sur des faits ni sur des moyens de preuve nouveaux. L'intimée ne l'allègue d'ailleurs pas. En effet, dans ses diverses écritures de première instance, l'intimée a excipé de

compensation et n'a pris aucune conclusion condamnatoire à l'encontre de l'appelant. Par conséquent, cette nouvelle conclusion est irrecevable.

4.3 Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires (art. 257c CO). En cas d'occupation illicite, l'indemnité due équivaut en règle générale au montant du loyer (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1053).

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Tout retard dans l'exécution de cette obligation nécessitant l'intervention de tiers pour procéder à l'évacuation du locataire entraîne sa responsabilité pour le préjudice ainsi causé sur la base des règles sur la demeure (art. 103 al. 1 CO).

Ainsi, les frais de la procédure d'expulsion peuvent être mis à la charge du locataire expulsé (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1053).

4.4 L'art. 120 al. 1 CO permet à deux personnes, qui sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent, de compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. La compensation peut être opposée même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO).

Le débiteur doit faire connaître au créancier son intention d'invoquer la compensation (art. 124 al. 1 CO).

La compensation étant une objection, et non une exception, elle peut être invoquée en tout temps, même en cours de procès (ATF 95 II 235 in JdT 1970 I 245; arrêts du Tribunal fédéral 4C_90/2005 consid. 4 et 4C_191/2001 consid. 4a). Cela étant, la déclaration de compensation est un allégué de fait, de sorte que la partie qui s'en prévaut doit cependant respecter les conditions fixées par les art. 229 et 317 CPC pour que son objection soit prise en compte dans le jugement (PETER, in Basler Kommentar, OR I, 6^{ème} éd., 2015, n. 2 ad vor Art. 120-126 CO).

Si le locataire ne restitue pas la chose louée et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour occupation des locaux.

4.5 En l'espèce, la Tribunal a omis d'examiner la compensation invoquée par l'intimée. Tant les frais d'intervention de l'huissier que du serrurier, que les indemnités pour occupation illicite ressortent des titres versés à la procédure. Il en résulte que l'appelant reste redevable envers l'intimée d'un montant de 10'065 fr. 35.

La réduction de loyer représente un montant de 8'925 fr. soit 150 fr. de réduction de loyer par mois durant 59 mois et demi (du 1^{er} janvier 2011 au 15 décembre 2015). Ce montant sera compensé avec la créance de l'intimée susmentionnée.

4.6 Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et la Cour, statuant à nouveau sur ce point (art. 318 CPC), débouterà l'appelant de ses conclusions.

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

Par conséquent, aucun frais ne sera prélevé ni aucuns dépens alloués.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 9 novembre 2018 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement et l'appel joint formé le 13 décembre 2018 par la [SI] B_____ SA contre ce même chiffre du dispositif du jugement JTBL/809/2018 rendu le 9 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20691/2015-4-OOD.

Déclare irrecevable l'appel interjeté par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du même jugement.

Au fond :

Annule ledit chiffre 1.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Déboute A_____ de ses conclusions.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, 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.