



POUVOIR JUDICIAIRE

C/26812/2013

ACJC/897/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

A _____, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2014, comparant par Me Wana Catto, avocate, rue du Mont-Blanc 3, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) B _____, ayant son siège _____ (ZH),

2) C _____, domicilié _____ (VD),

intimés, comparant tous deux par Me Jean-Pierre Carera, avocat, avenue de Champel 24, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 septembre 2014, expédié pour notification aux parties le 15 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à payer à B_____ la somme de 21'260 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 10 avril 2013 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à payer à C_____ la somme de 12'124 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 avril 2013 (ch. 2), a prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuite n° 1_____ et n° 2_____ à due concurrence (ch. 3), a réduit le loyer du bail du local commercial situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE) de 10% du 21 janvier 2013 au 13 avril 2013 (ch. 4), a réduit le loyer du local commercial situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE) de 10% du 21 janvier 2013 au 13 avril 2013 (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6), et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation de bail anticipée n'étaient pas réalisées, qu'elles soient fondées sur l'art. 259d let. a ou sur l'art. 266g CO. Ils ont considéré que la panne d'une plateforme d'élévation n'avait ni exclu ni entravé considérablement l'activité de la locataire, laquelle avait utilisé cette panne comme prétexte pour tenter de résilier les contrats de bail comme elle avait déjà tenté de le faire précédemment. Elle a octroyé une réduction de loyer de 10% en raison de ladite panne.

- B.** **a.** Par acte déposé le 16 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce qu'il soit dit que les montants de 21'260 fr. et 12'124 fr., avec suite d'intérêts, ne sont pas dus, à ce qu'il soit dit que les poursuites n° 1_____ et n° 2_____ n'iront pas leurs voies, les bailleurs devant être déboutés de toutes autres conclusions, avec suite de frais et de dépens. Subsidiairement, l'appelante conclut à l'octroi d'une réduction de 100% de son loyer, les bailleuses devant être déboutées de toutes autres conclusions avec suite de frais et dépens.

L'appelante fait reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 259d let. a CO, en niant que la panne de la plateforme élévatrice ait exclu ou entravé considérablement l'usage des locaux loués, respectivement en fixant la quotité de réduction de loyer à 10%.

b. Dans leur réponse du 19 novembre 2014, C_____ et B_____ (ci-après : les bailleurs ou les intimés) concluent au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Les intimés soutiennent l'appréciation du Tribunal selon laquelle la panne de la plateforme élévatrice n'a pas exclu ou entravé considérablement l'usage de la chose louée, les activités de l'appelante ayant pu se poursuivre malgré ladite panne. Ils soutiennent également

la quotité de réduction de loyer de 10% retenue par le Tribunal, la jugeant largement suffisante au vu des circonstances.

c. L'appelante n'a pas fait usage de son droit de réplique dans le délai qui lui a été imparti pour ce faire.

d. Les parties ont été avisées le 22 décembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 23 juin 2009, la société A_____, en qualité de locataire, et la société B_____, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur l'usage de locaux commerciaux d'une surface de 596m² situés au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), à destination de manutention, entreposage et bureaux.

Le bail était conclu pour une durée de 5 ans, soit du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2014. La clause de renouvellement tacite a été biffée au profit d'une clause particulière prévoyant qu'à l'échéance du bail le locataire pouvait le prolonger pour une période de cinq ans à des conditions à définir. Les parties devaient s'avertir six mois avant la fin du bail au sujet de leurs intentions.

Le loyer annuel était fixé à 119'200 fr., auquel s'ajoutait un forfait pour les charges de chauffage et d'eau chaude à hauteur de 5'960 fr. par an.

b. Le même jour, les mêmes parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'usage de deux places de parking n^{os} 3_____ et 4_____ sises au 2^{ème} sous-sol du même immeuble, moyennant un loyer annuel de 2'400 fr.

La durée du bail était fixée à cinq ans, soit du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2014, par la suite renouvelable tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance ou six mois à l'avance en cas de location conjointe avec des locaux commerciaux. Il était précisé qu'en cas de location conjointe avec des locaux commerciaux, la résiliation portant sur ces locaux entraînait celle du garage aux mêmes conditions. Il en allait de même en cas de résiliation anticipée.

c. Le 18 septembre 2009, la société A_____, en qualité de locataire, et C_____, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local commercial d'une surface de 358m² situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE), à destination de manutention, entreposage et bureaux.

Le bail était conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2009 au 30 septembre 2014, par la suite renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans,

sauf congé donné six mois à l'avance. Le loyer a été initialement fixé à 69'600 fr. Réputé indexé à l'évolution de l'ISPC, le loyer a été porté, dès le 1^{er} mars 2011, à 70'344 fr., par avis officiel du 13 janvier 2011. S'ajoutait à ce loyer une somme annuelle de 2'400 fr. à titre de forfait pour chauffage et eau chaude.

d. Le 15 mars 2011, la société A_____ a écrit à l'agence immobilière D_____ (ci-après : la régie), chargée de la gérance des locaux précités. Se référant aux locaux du 4^{ème} étage uniquement, elle a indiqué avoir pris note que la régie avait pris acte de la demande de quitter les locaux et avait compris que la régie avait laissé entendre que la résiliation anticipée ne semblait pas poser de grandes difficultés, ce que la régie devait toutefois lui confirmer.

Le 21 mars 2011, la régie a répondu que la locataire avait omis de mentionner la date pour laquelle elle souhaitait libérer les locaux. Il s'avérait par ailleurs que l'échéance contractuelle était fixée au 30 septembre 2014, de sorte qu'il incombait à la locataire de présenter un candidat de remplacement solvable.

e. Le 14 septembre 2012, A_____ a écrit à la régie deux courriers séparés, mais au contenu identique, l'un en référence aux locaux du 3^{ème} étage, l'autre en référence à ceux du 4^{ème} étage. Elle a expliqué qu'une récente décision de l'administration fiscale cantonale l'obligeait à opérer sous douane, de sorte qu'elle devait entreposer tout son stock de marchandise dans un port franc d'ici à la fin de l'année 2012, ce qui la contraignait à quitter les locaux loués. Elle expliquait être consciente que le délai de résiliation était de 6 mois pour la fin du bail et demandait exceptionnellement la possibilité de résilier le bail pour le 31 décembre 2012, demandant si la régie disposait d'un repreneur ou s'il convenait d'entreprendre des démarches pour la relocation.

La régie a répondu le 24 septembre 2012 ne pas pouvoir accepter la résiliation anticipée au 31 décembre 2012, la locataire restant responsable du paiement du loyer jusqu'au 30 juin 2014, s'agissant des locaux du 3^{ème} étage et des parkings, et jusqu'au 30 septembre 2014, s'agissant des locaux du 4^{ème} étage. Il était nécessaire que la locataire présente des locataires de remplacement solvables pour accepter la résiliation à une date antérieure.

Ces réponses, adressées sous pli séparés, pour les deux objets loués ont été reçues par la locataire le 25 septembre 2012.

f. Le 3 janvier 2013, la locataire a écrit à la régie que, sans réponse à son propre courrier du 14 septembre 2012, elle résiliait le bail des locaux du 4^{ème} étage avec effet au 31 janvier 2013.

Par deux courriers séparés, datés du 8 janvier 2013, la régie a transmis à nouveau à la locataire sa réponse du 24 septembre 2012, ainsi que justificatifs y

relatifs de distribution de la poste, et a persisté dans le contenu de ces courriers, invitant la locataire a présenté des locataires de remplacement solvables.

g. Par courrier électronique du 22 janvier 2013, la locataire s'est plainte de ce que l'élévateur extérieur dysfonctionnait depuis un mois. Elle a précisé que la veille elle avait informé la régie d'une nouvelle panne qui n'avait pas été réparée, l'élévateur ne fonctionnant toujours pas. Il était ainsi demandé à la régie de prendre les dispositions nécessaires à la remise en état de cet élévateur, ceci en urgence.

Ce courrier électronique a été transmis par la régie à l'agence immobilière en charge de la gestion de la propriété par étage portant sur l'immeuble _____, soit E_____, le jour même. E_____ a mandaté la société F_____ pour la réparation de la plateforme élévatrice, ceci le même jour encore, ce dont la locataire a été informée par courrier électronique.

h. Par courriers des 30 janvier 2013, s'agissant des locaux du 4^{ème} étage et du 31 janvier 2013, s'agissant des locaux du 3^{ème} étage, l'appelante a déclaré résilier le bail pour le 31 janvier 2013, s'agissant du 4^{ème} étage, et pour le 28 février 2013, s'agissant du 3^{ème} étage, ceci conformément à l'art. 259d lit. a CO, soit en raison d'un défaut qui excluait ou entravait considérablement l'usage pour lequel la chose immobilière avait été louée. Elle faisait valoir, subsidiairement, l'art. 107 CO concernant la demeure et en dernier lieu, l'application de l'art. 266g CO en lien avec la décision de l'Administration fiscale lui ordonnant d'opérer sous douane.

La régie a répondu le même jour au pli télécopié du 30 janvier 2013, persistant dans le contenu de ses courriers des 24 septembre 2012 et 8 janvier 2013, et précisant ne pas accepter la résiliation anticipée pour le 31 janvier 2013, que ce soit pour les locaux du 4^{ème} étage ou pour tout autre. Elle précisait qu'il y avait deux monte-charge et non pas un, et que l'administrateur de la propriété par étage de l'immeuble avait été averti afin de faire intervenir en urgence l'ascensoriste de l'entreprise G_____.

i. E_____ a adressé un avis aux occupants de l'immeuble sis _____, le 31 janvier 2013, concernant notamment la plateforme élévatrice, les informant que cette dernière était mise hors service depuis plusieurs jours et se trouvait irréparable, de sorte qu'elle devait être remplacée. Une fabrication sur mesure en usine demandait un délai de livraison d'environ 8 semaines. L'entreprise mandatée allait tenter une réparation "de fortune".

j. La locataire a adressé à la régie trois clés du local situé au 4^{ème} étage par courrier du 5 février 2013, ce qui a toutefois été refusé, le 7 février 2013, par la régie.

k. A la demande de A_____, Me H_____, huissier judiciaire, a dressé un procès-verbal de constat le 7 février 2013. Il a constaté notamment que la plateforme élévatrice située sur le quai de chargement ne fonctionnait pas et qu'il s'agissait du seul moyen à disposition de la locataire pour charger et décharger ses palettes de marchandises, de sorte qu'aucune palette ne pouvait transiter par l'ascenseur extérieur. Au niveau du 3^{ème} étage, il avait trouvé la porte des locaux de la locataire fermée et s'était fait expliquer par I_____ que le local de stockage était fermé en raison de la défektivité du monte-charge et que se trouvait à l'intérieur une centaine de palettes avec des charges pouvant aller jusqu'à 600 kg.

l. Le 20 février 2013, E_____ a adressé un nouvel avis aux occupants concernant la plateforme élévatrice. La nouvelle plateforme devait être livrée entre le 8 et le 12 avril 2013. La tentative de réparation provisoire avait échoué partiellement, mais il était possible, en cas de besoin impératif et de manière très exceptionnelle, de la faire fonctionner uniquement en présence de techniciens en charge de sa surveillance pendant l'utilisation. Il était alors nécessaire d'en faire la demande à E_____.

m. Le 25 février 2013, les bailleurs ont rappelé à la locataire qu'il lui appartenait de présenter des locataires de remplacement, si elle entendait restituer les locaux de manière anticipée. Elle n'avait pour l'instant présenté aucun locataire de remplacement, de sorte que le bail était toujours en vigueur. Il était relevé que les loyers du mois de février n'avaient pas encore été versés. Il a été imparti un délai de 10 jours pour ce faire, faute de quoi les bailleurs agiraient en recouvrement.

n. Les 10 avril 2013, respectivement 30 avril 2013, des commandements de payer n° 1_____, respectivement n° 2_____ ont été notifiés à la locataire en lien avec les loyers des mois de février et mars 2013, soit un montant de 21'260 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2013 concernant les locaux du 3^{ème} étage et les places de parking, et la somme de 12'124 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 février 2013, s'agissant des locaux du 4^{ème} étage.

Ces deux commandements de payer ont été frappés d'oppositions totales.

o. Le 15 avril 2013, la locataire s'est insurgée contre la poursuite notifiée le 10 avril 2013, précisant qu'au moment de la libération du dernier local commercial, le 31 mars 2013, le monte-charge était toujours en panne, ce qui rendait les locaux commerciaux totalement inutilisables. Elle avait dû détourner l'intégralité de sa marchandise pour la faire préparer sur un autre site. Il était rappelé que la régie avait refusé d'établir un état des lieux de sortie et de prendre les clés des locaux, lesquelles se trouvaient à disposition des bailleurs.

p. Par pli du 28 mai 2013, les bailleurs ont relevé que les baux étaient toujours en cours, de sorte qu'une requête de mainlevée de l'opposition serait prochainement déposée en vue de la continuation de la poursuite. Ils précisait que puisque les locaux avaient été abandonnés par la locataire, la régie envisageait de les offrir en location à un repreneur et, cas échéant, d'accepter une résiliation anticipée dans l'intérêt de la locataire. Des annonces seraient prochainement publiées, ce qui ne devait pas être compris comme une acceptation de la résiliation du bail, mais comme une tentative de sauvegarder les intérêts de toutes les parties, les clés seraient demandées si des candidats se manifestaient.

q. Des recherches de nouveaux locataires ont été entreprises par la régie, par le biais d'annonces et d'offres sur des sites internet, ainsi que par l'apposition d'autocollants en façade à une date non précisée.

r. Par jugements du 5 novembre 2013, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition faite aux deux commandements de payer. Ces jugements ont été communiqués aux parties pour notification le 8 novembre 2013.

s. La locataire a déposé, le 2 décembre 2013, auprès du Tribunal deux actions en libération de dette, dirigées contre chacun des deux bailleurs. Elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les loyers des mois de février et mars 2013 n'étaient pas dus, qu'en conséquence les poursuites n'iraient pas leurs voies et devaient être radiées et, subsidiairement, à l'octroi d'une réduction de loyer pleine et entière du début du défaut jusqu'à sa réparation intégrale.

Les bailleurs ont répondu par écritures du 17 février 2014, concluant au déboutement de la locataire et toutes ses conclusions et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition. Des photographies du quai de chargement litigieux ont été notamment produites. L'on y voit un quai de chargement auquel on accède par une plateforme élévatrice dite « à ciseaux » et de laquelle partent deux ascenseurs monte-charge dans les étages.

Par ordonnance du 3 mars 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des procédures introduites séparément contre chacun des deux bailleurs, ceci vu la demande des deux parties.

t. Le Tribunal a fixé la première audience le 28 avril 2014. Les bailleurs ont modifié leurs conclusions en ce sens qu'en plus du prononcé des mainlevées définitives, ils demandaient la condamnation en paiement de la locataire à hauteur de respectivement 21'260 fr. et 12'124 fr. avec suite d'intérêts.

Le conseil de la locataire a indiqué que les loyers avaient été payés jusqu'en janvier 2013 inclus. Il a expliqué que depuis décembre 2012, l'élévateur avait

connu des problèmes, qui n'empêchaient toutefois pas l'activité, puisqu'il fonctionnait irrégulièrement. A la suite de la panne définitive - dont les conseils des trois parties ont convenu qu'elle était survenue le 21 janvier 2013 - les activités de la locataire avaient été totalement entravées. Grâce à l'aide d'un locataire voisin, l'appelante avait pu sortir les palettes des locaux pour les acheminer sur son site de _____ (France). Cela avait eu lieu entre le 21 janvier et le 5 février 2013, date du renvoi des clés, concernant le 4^{ème} étage. Le conseil de la locataire a indiqué que cela avait dû se faire en même temps pour le 3^{ème} étage, mais sous réserve de confirmation. La résiliation pour juste motif était indépendante du litige de la locataire avec l'administration fiscale. Il n'avait été déféré à l'injonction de l'administration fiscale que plus tard, soit plusieurs mois après le réacheminement des palettes sur le site de _____ (France). La société locataire avait cessé ses activités en Suisse, une procédure étant en cours avec l'administration fiscale. Elle avait perdu son statut de société de domicile avec effet rétroactif, de sorte qu'on lui réclamait un important arriéré d'impôts.

Le conseil des bailleurs a indiqué que les locaux n'avaient toujours pas été reloués et que, si une réduction de loyer devait être octroyée, elle devrait concerner la période du 21 janvier au 13 avril 2013, cette deuxième date correspondant à celle à laquelle l'élévateur avait été remplacé.

u. Lors de l'audience du 28 avril 2014, le Tribunal a entendu le témoin J_____, travaillant pour le compte de la régie et ayant eu la plupart des contacts avec la locataire.

Le témoin a expliqué que les loyers n'étaient plus payés depuis fin janvier 2013; la régie était dans l'attente de la fin de la procédure pour réclamer le solde. S'agissant des parkings, ils étaient liés aux locaux du 3^{ème} étage, de sorte que les bailleurs considéraient que les baux avaient été résiliés et ils étaient proposés en relocation avec les locaux du 3^{ème} étage.

Les offres de relocation des locaux du 3^{ème} et 4^{ème} étage étaient accessibles sur le site internet ainsi que dans la vitrine de la régie, pour un loyer identique. Concernant les locaux du 3^{ème} il y avait des autocollants sur les locaux du 2^{ème} appartenant au même propriétaire et également vides, ceci jusqu'à la relocation des locaux du 2^{ème} étage. Les locaux des deux étages n'avaient pas été reloués en dépit de plusieurs visites. Les locaux du 3^{ème} étage constituaient un « *open space* » difficilement divisible, pourvu d'une seule entrée. Un menuisier avait été intéressé, mais le monte-charge n'était pas assez grand pour ses volumineuses machines. Quant aux locaux du 4^{ème} étage, ils étaient proposés parallèlement à la location et à la vente dans le cadre du partenariat avec une autre régie.

Elle avait toujours précisé à la locataire que la résiliation anticipée n'était possible que moyennant la présentation d'un locataire de remplacement.

Une autre société locataire de l'immeuble avait des activités de manutention, sans que la panne de la plateforme élévatrice ne lui pose de problèmes. Elle ignorait si cette plateforme était indispensable aux activités de l'appelante, mais l'on aurait pu songer à des alternatives telles que des camions élévateurs ou des transpalettes en location. La régie aurait pu entrer en matière sur une éventuelle prise en charge de ces frais, mais l'appelante n'avait jamais fait de telle demande, préférant procéder à la résiliation de son bail, après avoir constaté que la réparation de la plateforme élévatrice ne fonctionnait pas.

v. Le Tribunal a procédé à une inspection locale le 22 mai 2014, constatant que la configuration des lieux, mentionnée dans le constat de l'huissier Me H_____, était exacte et que la plateforme élévatrice fonctionnait désormais. Les monte-charges étaient également accessibles depuis le parking, auquel l'on ne pouvait toutefois accéder avec un véhicule mesurant plus de 1m98m de haut. La hauteur du quai de chargement était de 1m20. Le Tribunal a constaté que les locaux tant du 3^{ème} que du 4^{ème} étage étaient vides, exception faite d'un agencement de cuisine fixé au sol au milieu de la pièce du 3^{ème} étage. Le Tribunal a constaté la présence d'autocollants "*à louer*" et du numéro de téléphone de la régie, sur les vitres des locaux du 2^{ème} étage.

w. Lors de l'audience du 16 juin 2014, le Tribunal a procédé à l'audition du témoin K_____, secrétaire de E_____, en charge de la gestion de la propriété par étage pour l'immeuble _____, jusqu'en octobre 2013. Elle a expliqué que la plateforme élévatrice pouvait fonctionner dans son état, mais sans système de sécurité, de sorte qu'il avait été décidé de la mettre hors de fonction. Les occupants avaient été informés par courrier qu'ils pouvaient faire appel à la société F_____ ponctuellement, afin que celle-ci envoie un technicien pour être présent si un déchargement important de marchandise s'avérait indispensable. Aucun locataire n'avait fait usage de cette possibilité et aucune autre solution de rechange n'avait été proposée. E_____ n'avait pas eu de retour de locataires mécontents, hormis A_____. La société F_____ était intervenue, en tout cas, à deux ou trois reprises. Tout au début, il y avait eu une confusion entre la plateforme élévatrice et l'un des deux monte-charge, ce qui avait provoqué l'intervention de la société G_____, après quoi il avait été réalisé que c'était la plateforme élévatrice qui était en cause, et la société F_____ avait été mandatée.

Le même jour, le Tribunal a procédé à l'audition du témoin L_____, responsable logistique et sécurité pour A_____, jusqu'à fin février 2013. Il avait cessé son activité à cette date, à la suite de son licenciement survenu en décembre 2012, pour motifs de restructuration, consécutif au départ annoncé de l'appelante. Il a expliqué avoir été parmi les derniers à être licencié. En janvier et février 2013, les palettes entreposées dans les locaux du 4^{ème} étage avaient été rapatriées vers ceux du 3^{ème} étage, qui se trouvaient ainsi pleins au moment de la

fin de son contrat de travail, ceux du 4^{ème} étage étant vides depuis fin janvier 2013. Le local du 3^{ème} étage avait été vidé par la suite, mais il ignorait par qui, à quelle date et comment. Le transport des marchandises entre le 4^{ème} et le 3^{ème} étage s'était fait par transpalettes. Dès le mois de janvier 2013, les transferts de palettes n'avaient plus eu lieu que de _____ (GE) au siège de A_____ à _____ (GE). La panne de la plateforme l'avait obligé à prendre des risques pour effectuer son travail, les ridelles des camions ayant dû être utilisées de manière oblique, de sorte qu'il y avait le risque que les transpalettes pesant 100 à 200 kilos chutent. Il avait demandé à ce qu'on lui fournisse des camions appropriés à cette situation, soit avec un élévateur permettant d'accéder au quai, mais cette demande avait été refusée par la locataire qui n'avait pas à cœur la sécurité de ses employés. En janvier et février 2013, une autre employée de l'appelante était venue vérifier que la marchandise était bien distribuée. Le témoin avait rencontré un technicien de la société F_____, qui avait passé au moins une demi-journée sur place pour aboutir au constat que la plateforme était irréparable et qu'il fallait la changer avec un long délai de livraison. Aucune discussion n'avait eu lieu quant à une réparation provisoire.

Avant même la panne de janvier 2013, du fait que certains camions n'étaient pas adaptés au quai de déchargement, le témoin avait été obligé de prendre des risques pour combler le vide entre la ridelle du camion et la plateforme. Au départ, les employés tiraient à la main les palettes de manière brusque, avec le risque qu'elles chutent. Au bout d'un certain temps, le témoin avait refusé de continuer ainsi et il avait fait réaliser une plaque de déchargement par un ferrailleur, ce qui avait coûté quelques centaines de francs. A plusieurs reprises, avant la panne de janvier 2013, il avait bénéficié de l'aide d'une entreprise voisine, ce qui obligeait à traverser tout le stock de ladite entreprise. Cela n'avait plus été possible après la panne de janvier 2013, car cela nécessitait 5 à 6 employés de l'appelante, qui avaient déjà tous été licenciés. Le témoin a précisé que malgré la panne de janvier 2013, il avait été possible de tout charger et décharger, mais deux fois moins vite et avec des risques.

x. Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites le 9 juillet 2014, persistant chacune dans leurs précédentes conclusions. La cause a été gardée à juger par le Tribunal.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En cas de consorité simple ou de cumul d'action, les prétentions sont additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC). Cette règle s'applique également en cas de prétentions réunies en un seul procès par ou contre des consorts simples (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 93 CPC). La consorité simple, alors qualifiée de formelle, peut découler du seul souci d'assurer une saine administration de la justice en faisant trancher en une seule procédure plusieurs rapports litigieux présentant une certaine affinité à raison des faits de la cause. Cette situation peut résulter du choix de la partie demanderesse ou de la décision du tribunal d'ordonner la jonction de causes (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 et 6 ad art. 71 CPC).

1.2. En l'espèce, les prétentions litigieuses en première instance s'élevaient à 12'124 fr. dans le litige entre l'appelante et C_____ et à 21'260 fr. dans le litige entre l'appelante et B_____.

En prenant en compte ces deux montants cumulés (art. 93 al. 1 CPC), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (12'124 fr. + 21'260 fr. = 33'384 fr.).

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. S'agissant de la procédure applicable, l'art. 93 al. 2 CPC prévoit que le type de procédure pour chaque prétention est maintenu, malgré l'addition des valeurs litigieuses. Ainsi, comme chacune des prétentions, prise séparément, est inférieures à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC), la cause est soumise à la procédure simplifiée.

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. Dans un premier grief, l'appelante invoque une violation de l'art. 259b lit. a CO, considérant que la panne de la plateforme élévatrice, située au niveau du quai de chargement de l'immeuble, justifiait la résiliation du bail avec effet immédiat au sens de cette disposition.

2.2. Selon l'art. 259b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec

effet immédiat si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée (lit. a), ou remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée (lit. b).

L'application de cette disposition suppose ainsi l'existence d'un défaut grave, s'agissant de la location d'une chose immobilière (AUBERT, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, n° 15 ad art. 256b CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n° 19 ad art. 259d CO ; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 266).

Il suffit que le bailleur soit informé du défaut et que celui-ci ne soit pas réparé dans un délai convenable, sans que le locataire n'ait besoin de fixer un délai au bailleur (AUBERT, op. cit., n° 6, ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 19, ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit., p. 267).

Lorsque les conditions d'application de l'art. 259b lit. a CO ne sont pas réunies, le congé n'est pas annulable, mais inefficace. De la sorte, le bailleur n'a pas à contester le congé dans un délai de 30 jours avant de faire valoir ses droits en paiement du loyer (ATF 121 III 156 consid. 1).

L'art. 259b lit. a CO est un cas d'application particulier de l'art. 266g CO, de sorte qu'il n'y a pas de place pour un concours de ces deux règles. Une résiliation avec effet immédiat qui ne serait pas valable, en raison de l'absence d'un défaut important, ne pourrait ainsi être admise comme résiliation pour juste motif au sens de l'art. 266g CO (AUBERT, op. cit., n° 16, ad art. 259d CO, et la jurisprudence citée; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 4, ad art. 266g CO; LACHAT, op. cit., p. 713).

2.3. Un défaut est grave lorsqu'il entrave considérablement ou exclu l'usage pour lequel la chose a été louée, mais est qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage de la chose sans l'exclure ni l'entraver considérablement, de telle sorte que l'usage de la chose reste possible et peut être exigée du locataire qui ne subit qu'une diminution de confort (AUBERT, op. cit., n° 40, ad art. 258 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 52, ad art. 258-259i CO et la casuistique figurant au n° 53; LACHAT, op. cit., p. 225 et 226).

La doctrine précitée cite notamment comme exemple de défaut grave la vitrine d'un local commercial qui n'est pas visible pendant une certaine période, ou encore régulièrement salie par les clients d'un bar voisin, la toiture d'un immeuble qui doit être refaite, le bruit de travaux et un accès difficile pour un chalet de vacances, des incendies répétés rendant les locaux impropres au maintien du locataire. LACHAT cite, à titre d'exemple, un ascenseur à remplacer, concernant les

locataires des étages supérieurs, mais sans fournir de référence de jurisprudence, au contraire de certains autres exemples qu'il cite.

Au titre de défauts d'importance moyenne, la doctrine cite, comme exemple, une entrée d'immeuble et une cours intérieure sale, le mauvais fonctionnement d'appareils, par exemple de l'ascenseur, la présence de parasites, la tapisserie défraîchie et des peintures écaillées.

La résiliation avec effet immédiat pour juste motif, au sens de l'art. 259b CO, a été admise dans des cas comme la rénovation rendant impossible le maintien de l'activité d'un cabinet médical pendant les travaux, la chute de poussière et de scories des plafonds de locaux destinés à abriter un commerce d'antiquités. Ce droit a été nié dans des cas de chauffage insuffisant, portes et fenêtres mal isolées, de désagréments causés par des voisins excédant la limite de la tolérance mais sans que la santé du locataire ne soit mise en danger, ainsi que d'un appartement utilisable, en grande partie, les défauts ne portant que sur certaines parties de l'objet loué non indispensables à l'habitat (cf. spécifiquement la casuistique citée in AUBERT, op. cit., n° 26 et 27 ad art. 259d CO).

2.4. En l'espèce, l'appelante fonde sa résiliation avec effet immédiat, au sens de l'art. 259b lit. a CO, sur la panne durant plusieurs semaines d'une plateforme élévatrice située au niveau du quai de chargement de l'immeuble.

Il ressort du dossier, en particulier des photographies et du transport sur place effectué par les premiers juges, que l'on accède au quai de chargement, d'une hauteur de 1m20, soit en y accolant directement le pont d'un camion, soit en déchargeant de plein pied et en faisant usage de la plateforme élévatrice pour se hisser au niveau du quai de chargement. De ce quai de chargement, partent deux ascenseurs monte-charge qui permettent d'accéder dans les étages.

La locataire fait valoir que la panne, pendant plusieurs semaines, de la plateforme élévatrice rendait les locaux inutilisables, puisqu'elle n'avait plus accès du tout au quai de chargement et ainsi aux locaux loués, étant précisé qu'un accès, par le sous-sol, où arrivent les mêmes monte-charges, n'était pas praticable, ce qu'ont constaté les premiers juges lors de leur inspection locale.

Il n'en demeure pas moins qu'il ressort des enquêtes que l'accès au quai de déchargement restait possible au moyen d'un camion adapté.

La bailleresse a par ailleurs mis à disposition une solution alternative, certes à titre exceptionnel, consistant à faire fonctionner la plateforme élévatrice en présence d'un technicien d'une entreprise spécialisée, afin de garantir la sécurité. La locataire n'a jamais fait usage de cette possibilité.

Elle n'a pas non plus fait état ou réclamé à la bailleuse d'autres moyens alternatifs, qui auraient pu être envisagés. De ce point de vue, un chariot élévateur ou un camion plus adapté auraient pu convenir. De surcroît, la locataire n'a pas établi que le contenu des palettes transportées ne pouvait pas être monté séparément sur le quai de chargement. Au contraire, il ressort des enquêtes, et en particulier de l'audition du témoin L_____, que tout le matériel devant être acheminé dans les locaux ou depuis les locaux litigieux avait pu l'être, mais moins vite et avec des risques. De ce point de vue, le défaut n'a pas entravé considérablement ou exclu l'usage des locaux, puisqu'ils ont permis de stocker la marchandise adéquatement, seul l'acheminement étant quelque peu compliqué.

Certes, il n'est pas admissible que les employés de la locataire aient dû prendre des risques, mais il n'apparaît pas que ces risques soient liés au défaut de la plateforme élévatrice, puisque le témoin L_____ a indiqué que les mêmes risques avaient été pris même avant la panne de la plateforme élévatrice.

Ce témoin a d'ailleurs ajouté qu'il existait une possibilité alternative de chargement et déchargement qui obligeait à traverser le stock d'une autre entreprise, mais qui n'avait pas pu être mis en place en raison du fait que cette solution nécessitait la présence de 5 à 6 employés de l'appelante qui n'étaient plus disponibles puisqu'ils avaient déjà été licenciés.

En conséquence, il sera retenu que le défaut était d'importance moyenne et ainsi impropre à justifier une résiliation avec effet immédiat au sens de l'art. 259b lit. a CO.

2.5. Il s'en suit que les conditions matérielles d'application de la disposition précitée ne sont pas réalisées, ce qui rend la résiliation immédiate inefficace, soit nulle.

3. 3.1. A titre subsidiaire, l'appelante s'en prend à la fixation du taux de réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO à 10%. Elle considère qu'elle aurait dû bénéficier d'une réduction de loyer de 100%. De leurs côtés, les bailleurs ne contestent pas l'existence d'un défaut, mais le qualifient de mineur.

3.2. Selon l'art. 256 al.1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage convenu et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 lit. b CO et art. 259d CO).

Il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qui 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).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence "d'état approprié" concerne cet ensemble (arrêt du Tribunal fédéral n° 4A_582/2012 du 28 juin 2013, consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 661).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire, 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. 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 avec 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, comme en l'espèce (cf. consid. 2.4 ci-dessus), le défaut est de moyenne importance, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.4).

3.3. En l'espèce, la Cour retient que l'usage convenu est celui d'entreposage et de bureaux.

Ainsi, seul l'usage d'entreposage était entravé et non celui de bureaux.

L'entreposage lui-même est resté possible, même si l'utilité d'un entreposage ne se conçoit qu'avec la possibilité d'accès correspondante.

Comme on l'a vu plus haut, les accès sont restés possibles, bien que plus difficiles, la locataire n'ayant pas prouvé de difficultés particulières autres que celles mentionnées plus haut.

En particulier, elle n'a pas établi à quelle fréquence elle a été entravée dans ses accès, ni l'importance de l'entrave, étant rappelé que le témoin L_____ a fait état de risques lors du déchargement des camions avant l'apparition du défaut.

Par ailleurs, la bailleuse a proposé une solution, certes ponctuelle, consistant à faire fonctionner la plateforme élévatrice en présence du technicien de l'entreprise adéquate. La locataire n'y a jamais fait appel. Elle ne semble pas avoir recherché ou demandé aux bailleurs de rechercher une autre solution.

Au vu de ce qui précède, la Cour fera sienne l'appréciation des premiers juges relative au taux de réduction de loyer de 10%, conforme à l'art. 259d CO.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/954/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26812/2013-5 (OSD).

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et 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)