REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29339/2018 **ACJC/1136/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 SEPTEMBRE 2021

Entre

A_____ SA, sise _____ (VS), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 février 2020, comparant par Me Romain JORDAN, avocat, rue Général-Dufour 15, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Cécile BERGER MEYER, avocate, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/112/2020, rendu le 6 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ SA de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), dit que la poursuite n° 1_____ irait sa voie (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 18 février 2020.

Les premiers juges ont considéré que l'existence d'un défaut de la chose louée, invoqué par la sous-locataire, n'avait pas été établie, pas plus que celle des conditions prévalant à son droit à des dommages-intérêts, de sorte que la compensation dont elle avait excipé et sur laquelle elle fondait son action en libération de dette n'était pas valable. Ainsi, elle devait être déboutée de ladite action et la poursuite aller sa voie.

B. **a.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 20 mars 2020, A_____ SA (ci-après : la recourante ou la sous-locataire) a formé recours contre le jugement précité, dont elle sollicite qu'il soit annulé et réformé en ce sens qu'il soit constaté qu'elle ne doit pas à B_____ SA (ci-après : l'intimée ou la sous-bailleresse) la somme de 1'595 fr. 68 avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2018, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 21 novembre 2018, et qu'en conséquence, la poursuite n° 1_____ ne doit pas aller sa voie, avec suite de frais et dépens.

Elle fait valoir une violation du droit, plus précisément des art. 256 al. 1 et 259d CO, ainsi qu'une constatation manifestement inexacte des faits et une appréciation arbitraire des preuves.

b. Le 22 mai 2020, l'intimée a répondu au recours et conclu à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de dépens.

c. Le 24 juin 2020, la recourante a répliqué et persisté dans ses conclusions.

d. Par écriture du 21 août 2020, l'intimée a dupliqué et persisté dans ses conclusions.

e. Par pli adressé aux parties le 25 août 2020, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

f. Des observations ont encore été adressées à la Cour, le 31 août 2020, par la recourante, et le 8 septembre 2020 par l'intimée, les parties persistant dans leurs conclusions.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :

a. Les parties se sont liées par contrat de sous-location, signé en octobre 2017, portant sur des places, n° _____ à _____, situées dans le parking intérieur, au 4ème sous-sol de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____, à Genève, dont la sous-bailleresse est locataire principale.

Le contrat a été conclu pour une durée limitée, du 1er juillet 2017 au 30 janvier 2019 "au plus tard, sans option de renouvellement".

Le loyer mensuel a été fixé à 1'481 fr. 60 (+ 7,7% de TVA, cf. art. 3 ch. 6 du contrat).

A teneur du contrat, les places de parking étaient «destinées exclusivement au stationnement d'un véhicule à moteur» (cf. art. 5 ch. 11 du contrat).

b. Par courriel du 4 avril 2018, la sous-locataire a informé la sous-bailleresse de ce que du matériel de construction se trouvait entreposé sur la place de parking située à côté des siennes. Elle demandait s'il s'agissait d'une situation permanente ou provisoire, étant soucieuse de préserver ses voitures de grande valeur dans un bon état. Elle rapportait également avoir constaté que la [voiture de la marque] C_____ qu'elle stationnait sur une de ses places était pleine d'empreintes de doigts, recouverte d'une fine couche de poussière et que certaines personnes avaient pris la liberté de tester les amortisseurs arrières. Il était très difficile d'enlever ces marques et cette poussière, un nettoyage correct de la voiture requérant du temps et engendrant des coûts. Elle demandait à la sous-bailleresse de bien vouloir résoudre cette situation, ajoutant que les places de parking qu'elle louait devaient être un endroit sûr où les gens pouvaient se garer et laisser leur voiture sans hésitation. Elle a joint à son courriel des photographies de la voiture concernée.

c. Par courriel du lendemain, la sous-bailleresse a répondu qu'elle allait examiner et tenter de résoudre la situation le plus rapidement possible.

d. Le même jour, peu après l'envoi de son premier courriel, elle a informé la sous-locataire que les palettes lui appartenaient et avaient été placées temporairement sur la place attenante à ses places de parking. L'employé qui les y avait amenées n'avait, à aucun moment, touché le véhicule de la sous-locataire.

e. Par courriel du même jour, la sous-locataire a sollicité de la sous-bailleresse qu'elle enquête sur les faits, afin de déterminer qui se rendait dans le parking et touchait les voitures. La C_____ n'avait en effet pas été utilisée depuis trois semaines, date de son dernier entretien complet effectuée entre le 1er et le 13 mars 2018 et qui avait coûté 1'700 fr. 10 au total.

f. Par courriel du 16 avril 2018, la sous-locataire a demandé des nouvelles de l'enquête sollicitée, précisant que la voiture était de retour sur sa place de stationnement, après un long processus de nettoyage et de polissage qui avait pris plusieurs jours et avait coûté 1'500 fr. 30.

g. Par courriel du même jour, la sous-bailleresse a répondu avoir demandé à la propriétaire du bâtiment d'enquêter sur cette affaire, précisant que le parking n'était pas uniquement utilisé par ses employés, mais était également accessible à plusieurs autres personnes et/ou entreprises et qu'elle n'était pas responsable de la sécurité dans les parties communes.

h. Par courriel du 9 mai 2018, la sous-locataire a requis de la sous-bailleresse qu'elle fasse enlever la voiture noire immatriculée GE 3_____ stationnée sur une des places de parking qu'elle sous-louait. Elle ajoutait n'avoir reçu aucun résultat sur l'enquête menée par la sous-bailleresse.

i. Vingt minutes après la réception de ce courriel, la sous-bailleresse informait la sous-locataire par courriel, que la voiture avait été déplacée et qu'elle reviendrait à elle rapidement quant aux faits évoqués.

j. En date du 23 mai 2018, la sous-bailleresse a transmis à la sous-locataire la facture pour le loyer du mois de juin 2018, lui rappelant qu'elle n'avait toujours pas reçu le loyer du mois courant.

k. Le lendemain, la sous-locataire a répondu qu'elle n'avait pas procédé au paiement dudit loyer, dans la mesure où elle avait envoyé plusieurs courriels relatifs aux inconvénients rencontrés, sans avoir reçu aucune réponse ni explication satisfaisante.

l. En date du 29 mai 2018, la sous-bailleresse a rétorqué ne pas être responsable des empreintes de doigts et autres dommages potentiels sur la C_____ et ne pas être en charge de la sécurité ou du contrôle d'accès au parking. Par ailleurs, ces préoccupations n'avaient rien à voir avec le paiement du loyer que la sous-locataire était priée de régler dans les dix jours.

m. Le 15 juin 2018, la sous-bailleresse a transmis à la sous-locataire la facture du loyer de juillet 2018, ajoutant être toujours dans l'attente du paiement des loyers des mois de mai et juin 2018.

n. Au courant du mois de juin 2018, la sous-locataire a demandé à la sous-bailleresse de consentir à une résiliation anticipée du contrat de sous-location pour le 30 juin 2018.

o. Par courrier du 28 juin 2018, la sous-bailleresse a mis en demeure la sous-locataire de lui verser un montant de 3'191 fr. 36, correspondant aux loyers des

mois de mai et juin 2018, dans les 5 jours ouvrables. Elle a par ailleurs accepté la résiliation avec effet au 30 juin 2018.

p. Par courrier du 12 juillet 2018, la sous-locataire a confirmé à la sous-bailleresse que les places de parking avaient été libérées par ses soins. Ayant subi un important préjudice sous la forme de dégâts sur les véhicules entreposés et de l'occupation indue des places de parking par un employé de la sous-bailleresse, elle proposait de régler la moitié de la somme réclamée, soit 1'595 fr. 68, pour solde de tout compte.

q. Par courrier du 19 juillet 2018, la sous-bailleresse a refusé cette proposition, impartissant à la sous-locataire un ultime délai de trois jours ouvrables pour procéder au paiement de la somme de 3'191 fr. 36.

r. Le 24 septembre 2018, elle a fait notifier à la sous-locataire un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 1'595 fr. 68, avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2018, et 1'595 fr. 68, avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2018, correspondant aux loyers des mois de mai et juin 2018.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

s. Par décision du 21 novembre 2018, le Tribunal de D_____ (VS) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer.

La sous-locataire n'a pas recouru contre cette décision, qu'elle a reçue le 23 novembre 2018.

t. Le 13 décembre 2018, la sous-locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action en libération de dette, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit qu'elle ne devait pas à la sous-bailleresse les sommes réclamées dans le commandement de payer et que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie.

Elle a allégué être en droit de ne pas exécuter son obligation de paiement des loyers concernés, dans la mesure où la sous-bailleresse n'avait pas exécuté la sienne. En effet, cette dernière n'avait pas entretenu la chose louée dans un état conforme et n'avait rien entrepris pour empêcher les dommages subis en raison de ses graves manquements. Les places de parking avaient été louées pour parquer des voitures de luxe dans un environnement sécurisé et approprié pour ce genre de véhicules. Toutes ces caractéristiques avaient convaincu la sous-locataire de conclure le contrat. Or, une des voitures parquées avait été retrouvée avec des traces de doigts et couverte de poussière au niveau de la ventilation, ce qui démontrait que les places de parking n'étaient pas entretenues dans un état conforme à l'usage pour lequel elles avaient été louées et que les exigences de sécurité n'avaient pas été respectées. En effet, la sous-bailleresse, sachant que les voitures parquées sur ces places étaient des voitures de luxe, aurait dû faire preuve

d'une attention accrue en termes de sécurité. De plus, une voiture n'appartenant pas à la sous-locataire s'était parquée sur une des places louées pendant plusieurs jours, l'empêchant de se servir d'une place sur quatre, soit une restriction de l'usage de la chose louée de l'ordre de 25%. Enfin, la sous-locataire excipait, en tant que de besoin, de compensation, à hauteur de 3'200 fr. 40, correspondant aux frais de nettoyage de la C_____ en 1'700 fr. 10 et 1'500 fr. 30.

u. Dans sa réponse du 8 mars 2019, la sous-bailleresse a conclu au rejet de l'action et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ irait sa voie.

Elle a contesté que les places de parking litigieuses fussent destinées à des véhicules de luxe. Elle ne s'était pas engagée à ce que les véhicules stationnés soient exempts de poussière et intouchables. L'usage fait pas la sous-locataire de la chose louée ne pouvait pas être qualifié d'usage habituel de places de parking standards, situées dans un parking souterrain, lesquelles places étaient délimitées uniquement par un simple marquage au sol, et non pas fermées.

v. Lors de l'audience du 20 mai 2019, la sous-locataire a persisté dans ses conclusions et complété ses écritures en ajoutant que la sous-location des parkings litigieux n'avait pas été autorisée, que le loyer avait été majoré de 25% et qu'il en découlait une créance à raison du trop-perçu d'au minimum 5'000 fr. L'entretien de la C_____ qu'elle souhaitait faire prendre en charge était celui du 16 avril 2018, en 1'530 fr. La différence entre ce montant et celui de 3'191 fr. 35, équivalant aux deux mois de loyers impayés, correspondait à la couverture des désagréments subis qu'elle ne pouvait chiffrer. Des voitures s'étaient également garées sur les places louées, ce dont elle n'avait pas informé la sous-bailleresse par écrit. Elle en avait toutefois informé un employé, E_____, par téléphone, à plusieurs reprises.

w. Lors de l'audience du 15 novembre 2019, E_____, employé de la sous-bailleresse, a été entendu comme témoin. Il a déclaré être intervenu dans le cadre du contrat de sous-location concerné en qualité de responsable du bâtiment. Il s'était occupé de la conclusion des contrats entre les parties avec le département juridique. Le parking concerné était non surveillé mais disposait d'un accès badgé. Il n'y avait pas de gardien. Le parking comprenait nonante places, dont cinquante-trois étaient louées par la sous-bailleresse, les autres places étant mises à disposition de cinq appartements et de sociétés. La sous-bailleresse n'avait pas le contrôle sur les places de parking. Du matériel de bureau et non pas de construction avait été entreposé sur une place libre, située à côté des places louées par la sous-locataire. Lors de la conclusion du contrat de sous-location, il n'avait pas informé cette dernière que du matériel serait entreposé sur la place voisine, cela ne lui ayant pas semblé nécessaire. Il ne se souvenait pas si la sous-locataire l'avait expressément informé du type de véhicules qui allait stationner sur les places concernées. Il s'agissait de véhicules de grande valeur. S'il arrivait que des personnes non autorisées se garent sur les places de la sous-locataire, un petit mot

était laissé sur le pare-brise. Ceci était arrivé une fois : un véhicule non autorisé avait stationné sur l'une des places et il en avait été informé par F_____, administratrice de la sous-locataire. Selon ses souvenirs, cela ne s'était produit qu'une fois.

x. Lors de l'audience du 28 janvier 2020, le Tribunal a entendu G_____, actionnaire principal de la sous-locataire. Ce dernier a déclaré être le détenteur de la C_____ entreposée dans le parking et avoir rencontré une infinité de problèmes. Pour certains, il en avait fait part, pour d'autres pas. Il y avait eu deux types de problèmes : le premier concernait les véhicules qui se garaient sur ses places alors même qu'il y avait de gros panneaux qui indiquaient que ces places étaient réservées pour la sous-locataire. Cela était arrivé une dizaine de fois. Il l'avait vu de ses propres yeux et en avait informé F_____ qui, supposait-il, avait fait le nécessaire. Cela n'avait jamais été résolu immédiatement. Il repartait et quand il revenait plus tard, la place était à nouveau libre. Il utilisait une place pour la C_____ et une place pour une [voiture de la marque] H_____. Ces problèmes concernaient les deux autres places qu'ils étaient plusieurs de la société à utiliser. F_____ lui avait expliqué que des employés de la sous-bailleresse avaient occupé leurs places et que cette dernière s'était excusée. Le deuxième type de problèmes concernait la C_____ qui avait eu à plusieurs reprises des rayures, énormément de poussière et des traces de doigts. Cela était arrivé une vingtaine de fois. Il s'en était plaint une dizaine de fois, toujours auprès de F_____, mais jamais auprès de la sous-bailleresse, avec laquelle il n'avait jamais eu de relation directe. Il y avait en outre la place à côté qui était occupée par des palettes de chantier. Il avait longtemps pris sur lui mais voyant que la sous-bailleresse ne bougeait pas, il avait décidé d'aller de l'avant. Il garait sa C_____ dans le parking depuis 2011, sur les mêmes places qui, à l'époque, étaient louées par la société I_____ B.V., avec laquelle il n'y avait jamais eu ce type de problèmes. Selon lui, il s'agissait d'un parking très sécurisé car il était accessible uniquement avec un badge remis aux locataires. Il lui semblait qu'il était adéquat pour une voiture de telle valeur. Il n'avait pas recouvert la C_____ d'une housse de protection. Parfois, quelques semaines s'écoulaient avant qu'il ne l'utilise. Il lui était arrivé de renoncer à l'utiliser selon l'état dans lequel il la trouvait. Il ignorait la suite que F_____ avait donnée à toutes ses plaintes, mais elle lui avait dit avoir interpellé la sous-bailleresse à ce propos.

A l'issue de l'audience 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). Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, la demande en libération de dette porte sur une somme inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait.

1.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

2. Dans un premier grief, la recourante remet en cause la constatation des faits telle qu'effectuée par le Tribunal, en tant qu'il n'a pas pris en compte les déclarations de E_____ sur le fait qu'il était responsable d'une équipe de *facility management* et était au courant que les véhicules parqués par la recourante étaient de grande valeur. Ainsi, l'intimée ne pouvait pas être considérée comme déliée de sa responsabilité s'agissant du contrôle des places situées dans le parking.

Par ailleurs, les éléments apportés à la procédure par G_____, quant au fait que l'indisponibilité des places de parking louées était fréquente, et par E_____, s'agissant des mots laissés sur le pare-brise lorsqu'une personne se garait sur la place d'une autre, confirment la vraisemblance et la fréquence des désagréments allégués, et que le seuil des nuisances mineures était dépassé.

Ainsi, l'appréciation des preuves faite par les premiers juges était arbitraire.

2.1 La Cour ne peut revoir les faits retenus par le Tribunal que si ceux-ci sont manifestement inexacts, à savoir s'ils ont été établis de manière arbitraire (art. 320 let. b CPC). Selon la jurisprudence, il y a arbitraire dans l'établissement des faits ou l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 142 II 355 consid. 6; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2; arrêt du

Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 2.2). Le grief de l'arbitraire ne peut être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause; en d'autres termes, l'appréciation porte sur des faits pertinents et menant le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 5 ad art. 320 CPC et la référence citée).

2.2 En l'espèce, le Tribunal s'est fondé sur les éléments essentiels pertinents et a analysé les différentes preuves, afin de procéder à l'établissement des faits.

En effet, il a examiné le contrat signé entre les parties en parallèle des déclarations des témoins et retenu qu'il n'avait pas été expressément prévu par les parties que les places sous-louées étaient destinées à des voitures de luxe. Aucune déclaration des témoins n'a confirmé qu'une assurance aurait été donnée à la sous-locataire quant au fait que les véhicules qu'elle stationnait seraient exempts de poussière et intouchables. Le fait que les emplacements de parking n'aient pas été situés dans des boxes séparés des autres places permet d'aboutir à la même conclusion.

On ne voit pas en quoi le fait que E_____ ait disposé d'une équipe de *facility management* aurait permis de conclure autrement, pas plus que le fait, en soi, qu'il ait été au courant de la valeur des véhicules de la sous-locataire.

Quant à la fréquence des désagréments subis, G_____ a confirmé n'avoir jamais pris contact directement avec la sous-bailleresse, s'étant contenté de passer par l'intermédiaire de F_____. L'audition de celle-ci n'a pas été requise. Or, sur la base des échanges de correspondance produits, et des déclarations de G_____ et E_____, le nombre de prétendues impossibilités d'utiliser une des places de parking alléguées ne peut pas être tenu pour établi.

Ainsi, la constatation des faits tel qu'effectuée par les premiers juges n'apparaît pas manifestement inexacte.

Le premier grief de la recourante est ainsi infondé.

3. La recourante invoque ensuite une violation des art. 256 et 259d CO.

Elle fait également valoir un droit à des dommages-intérêts sur la base de l'art. 259e CO.

3.1 **3.1.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

3.1.2 Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

Selon l'art. 259a al. 1 CO, 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 la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 41 *ad* art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le

locataire (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 272; AUBERT, *op. cit.*, n. 40 *ad* art. 258 CO).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985, p. 575).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

3.1.3 Lorsqu'un 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. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Le juge 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. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, *op. cit.*, n. 21 *ad* art. 259d CO).

3.1.4 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557; ACJC/576/2020 du 04 mai 2020 consid. 5.1; ACJC/513/2020 du 06 avril 2020 consid. 3.1).

3.2 En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que l'une des quatre places de parking sous-louées par la recourante avait, en tous cas à une reprise, été utilisée par d'autres usagers, alors qu'elle lui était réservée. Ni la fréquence, ni la durée de cette occupation étrangère de la place en question n'a été établie.

En outre, la présence de poussière et de traces de doigts sur la C_____ n'est pas un inconvénient imprévisible lorsque l'on gare une voiture dans un parking

accessible à d'autres usagers. Pas plus d'ailleurs que le fait que du matériel puisse être entreposé à côté de la place louée.

Enfin, les désagréments subis par la sous-locataire, même cumulés, ne constituent que des entraves mineures à l'usage de la chose louée, ainsi que les premiers juges l'ont retenu, de sorte que l'existence d'un défaut permettant à la recourante d'obtenir une réduction de loyer ne saurait être admise.

Quant aux dommages-intérêts, le lien de causalité entre les travaux d'entretien effectués sur la C_____, dont la recourante demande la prise en charge des coûts par l'intimée, et l'occupation du parking par d'autres personnes ou l'existence de poussière dans ledit parking, n'a pas été établi. La nécessité d'effectuer un nettoyage de la carrosserie et de la ventilation du véhicule ne saurait être considérée comme découlant du comportement inadéquat de personnes dont la sous-bailleresse pourrait être tenue pour responsable.

Les griefs de la recourante portant sur la violation du droit étant aussi infondés, le recours sera rejeté.

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 20 mars 2020 par A_____ SA contre le jugement JTBL/112/2020 rendu le 6 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29339/2018-6.

Au fond :

Rejette ce recours.

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 CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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