REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29656/2017 **ACJC/1192/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 SEPTEMBRE 2023

Entre

Madame A_____ et **B_____ SA**, domiciliée et sise _____ [GE], appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 2022, comparant toutes deux par Me Thierry STICHER, avocat, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève, en l'Etude duquel elles font élection de domicile,

et

C_____, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'Etude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.09.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/764/2022 du 13 octobre 2022, notifié aux parties le 17 octobre 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la pièce produite par A_____ et B_____ SA le 11 décembre 2019 (chiffre 1 du dispositif), déclaré recevables les pièces produites par les précités le 12 octobre 2021 (ch. 2), déclaré recevables les faits allégués et les pièces produites par [la caisse de pension] C_____ le 6 février 2020 (ch. 3), réduit de 5% du 1er juin au 19 octobre 2016, 10% du 20 octobre au 14 novembre 2016, 15% du 15 novembre au 15 décembre 2016, 20% du 16 décembre 2016 au 27 juin 2017 et 10% du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020, le loyer de l'arcade de 60 m^2 environ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 4), condamné C_____ à verser à A_____ et B_____ SA la somme de 14'867 fr. 40, avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2018, au titre de trop-perçu de loyer (ch. 5), ainsi que la somme de 11'183 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2018, au titre de dommages-intérêts (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

B. **a.** Par acte expédié le 8 novembre 2022 à la Cour de justice, A_____ et B_____ SA forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent, cela fait, à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% du 1er juin 2016 au 27 juin 2017 ainsi qu'à la condamnation de C_____ à leur payer la somme de 32'250 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, à l'octroi d'une réduction de loyer de 40% du 28 juin au 31 décembre 2017 ainsi qu'à la condamnation de C_____ à leur payer la somme de 6'100 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017, à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% du 1er janvier au 31 décembre 2018 ainsi qu'à la condamnation de C_____ à leur payer la somme de 30'000 fr, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2018, à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020 ainsi qu'à la condamnation de C_____ à leur payer la somme de 60'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2020, à la condamnation de C_____ à leur payer la somme de 43'886 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 5 juillet 2016 au 31 décembre 2017, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, 32'208 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2018, 31'027 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2019, 36'607 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2020, et à ce que C_____ soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse du 12 décembre 2022, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué les 14 décembre 2022 et 30 janvier 2023, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 24 février 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 20 novembre 1997, D_____ ainsi que A_____ et B_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 60 m^2 environ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un salon de beauté / boutique.

Le bail a débuté le 1er décembre 1997 et sa première échéance a été fixée au 30 novembre 1998. Il s'est ensuite renouvelé tacitement.

Le loyer annuel hors charges a été fixé à 30'000 fr.

b. Dès le mois d'octobre 2014, C_____ a entrepris des travaux de rénovation dans l'immeuble.

c. Lors d'une visite d'architectes à l'arcade le 22 septembre 2015, A_____ a fait part de son souhait de ne pas déplacer la boutique dans une arcade voisine pendant la durée des travaux et que ceux-ci ne débutent pas avant janvier 2016.

d. Par courriers des 19 novembre 2015 et 25 janvier 2016, C_____ a confirmé à A_____ que le commerce serait fermé du 31 janvier au 10 avril 2016 inclus.

e. Un état des lieux a été effectué le 2 février 2016. Il ressort du constat de cet état des lieux que plusieurs endroits présentaient à cette date des traces, griffures, fissures ou trous.

f. A_____ n'a pas réintégré les locaux le 10 avril 2016 en raison de la présence de différents défauts affectant l'arcade.

g. Par courrier du 4 mai 2016, C_____ a indiqué à A_____ et B_____ SA qu'elle acceptait d'installer des verres définitifs et un film noir provisoire sur la partie supérieure de la vitrine pour cacher le faux-plafond existant, de déplacer le thermostat, de procéder à des travaux de réfection de peinture et de procéder à la pose d'un cache en bois blanc pour masquer les conduites et un mur abîmé. Elle a refusé la pose d'une porte en trois points de fixation, indiquant que les mesures de sécurité des locaux étaient à la charge du locataire, et la suppression de la bouche de ventilation existante dans le local lave-linge, compte tenu de sa nécessité.

Il était prévu que les travaux soient finalisés pour la remise des locaux, qui était prévue le 9 mai 2016.

h. A_____ a réintégré les locaux le 20 mai 2016. C_____ lui a accordé une gratuité de loyer de février à mai 2016.

i. Le 20 juin 2016, A_____ a fait intervenir un huissier judiciaire, pour un état des lieux. Celui-ci a notamment constaté un trou dans le mur sous le lavabo à la hauteur du syphon, plusieurs petits trous dans le mur de droite du lavabo pour laisser passer la tuyauterie, l'absence d'inscription de l'horaire sur la vitre de la porte ou sur les vitrines, de sonnette d'appel sur le montant de la porte et de sonnerie à l'ouverture de la porte, un cylindre non sécurisé, un important espace visible entre le bas du cadre de la porte d'entrée et le sol, un cadre cassé, une œuvre d'art rayée, un miroir ébréché et une armoire qui n'ouvrait plus.

j. Par procès-verbal de conciliation du 4 juillet 2016 portant sur une demande en paiement introduite par A_____ et B_____ SA, C_____ s'est engagée à verser à ces dernières un montant de 9'392 fr. pour solde de tout compte en lien avec la perte de chiffre d'affaires subie au jour concerné, en raison de la rénovation de l'immeuble.

k. Divers échanges sont intervenus entre les parties entre les mois de mai et septembre 2016. Au terme de ces échanges, E_____, architecte, s'est plaint du comportement de A_____, notamment parce que celle-ci avait refusé une intervention concernant un seuil au motif qu'une autre forme d'accès était plus appropriée et qu'elle aurait adopté une attitude irrespectueuse envers un peintre mandaté par la propriétaire.

l. Par courriel du 27 septembre 2016, E_____ a confirmé que tous les variateurs de lumière ainsi que le câble de la vitrine avaient été réparés, que des seuils intérieur et extérieur avaient été finalisés, qu'un devis pour menuiserie en partie haute des vitrines et une pièce en bois de raccord entre le poteau et la commande thermostat étaient en cours d'établissement chez le menuisier, qu'il était en attente de la transmission par A_____ et B_____ SA des coordonnées d'un expert afin d'établir un devis pour la réparation d'une statuette, que les travaux de peinture avaient été arrêtés suite à l'intervention de A_____ et que les éléments de ferrements des portes n'avaient pas encore été réparés.

m. Par courrier du 19 octobre 2016, A_____ et B_____ SA ont indiqué avoir constaté que le système d'aération ne fonctionnait pas. Elles ont sollicité que leur soit remis à titre gratuit un chauffage d'appoint jusqu'à la réparation de l'installation concernée. Elles ont précisé que l'installation produisait un bruit assourdissant, lequel incommodait également ses clientes. Elles ont mentionné que le local loué n'était pas chauffé. Elles ont sollicité, jusqu'à réparation complète de l'installation de ventilation, une diminution de loyer de 30%, soit 25% pour

l'absence de chauffage et ventilation et 5% pour le bruit incommodant de l'installation.

n. Par courrier du 3 novembre 2016, C_____ a répondu que A_____ et B_____ SA avaient pu bénéficier d'un radiateur électrique d'appoint dès le 14 octobre 2016, précisant que le chauffage fonctionnait alors parfaitement. En ce qui concernait la ventilation, elle n'avait pas pu être examinée car les techniciens avaient tenté de se rendre dans l'arcade mais la locataire était absente lors des visites concernées. Elle n'était dès lors pas disposée à octroyer une réduction de loyer.

o. Par courrier du 14 novembre 2016, A_____ et B_____ SA ont informé C_____ que l'espace entre le bas du cadre de la porte d'entrée et le sol avait permis à une inondation de l'institut et qu'une odeur nauséabonde provenant des toilettes se répandait dans l'arcade, ce qui avait causé la perte de plusieurs clientes.

p. Par courrier du 15 décembre 2016, A_____ et B_____ SA ont indiqué que les locaux n'étaient toujours pas en état d'être exploités et ont transmis à ce titre l'état des lieux dressé par l'huissier judiciaire le 20 juin 2016. Elles ont signalé que le chauffage ne fonctionnait toujours pas, que les locaux étaient infestés d'insectes, que les odeurs d'égout subsistaient et que les autres défauts mentionnés par l'huissier judiciaire, dont l'important jour sous la porte d'entrée, n'avaient pas été réparés. S'agissant de ce dernier point, un bricolage avait été effectué mais des inondations survenaient lorsqu'il pleuvait. Elles subissaient toujours les nuisances liées au chantier, notamment les bruits de marteau-piqueur. C_____ était mise en demeure de supprimer les défauts sous quinzaine.

q. Entre le 18 et le 24 janvier 2017, l'entreprise F_____ SA a relevé dans l'arcade des températures oscillant entre 23 et 28 degrés.

r. Une visite de l'arcade a eu lieu le 25 janvier 2017.

s. Par courrier du 30 janvier 2017, A_____ et B_____ SA ont indiqué à C_____ qu'il avait été constaté, lors de la visite du 25 janvier 2017, que le défaut de ventilation n'avait été réglé que le 13 janvier 2017 et que le chauffage ne fonctionnait que partiellement depuis cette date, ne permettant d'atteindre qu'au maximum une température de 20 degrés. Les différents défauts mentionnés dans leur courrier du 15 décembre 2016 n'avaient toujours pas été corrigés. S'y ajoutait que la sonnette de la porte d'entrée de l'arcade avait été supprimée lors des travaux, que la porte d'entrée ne se fermait pas correctement, que la poignée de la porte d'entrée devait être refixée, que les horaires qui figuraient sur la porte d'entrée devaient être à nouveau affichés, que la serrure provisoire devait être remplacée par une serrure définitive disposant d'une clé sécurisée, que la serrure de la petite armoire basse se situant à gauche à l'entrée de l'arcade devait être réparée, que le miroir de la pièce au fond à gauche de l'arcade devait être

remplacé, que la sculpture ronde en marbre devait être remise en état et que la partie du faux-plafond visible directement à l'entrée devait être terminée. Elles sollicitaient une réduction de loyer de 100% du 1er juin 2016 au 13 janvier 2017 car l'état des locaux ne permettait pas une exploitation conforme à la destination convenue, une réduction de loyer de 40% dès le 14 janvier 2017 et jusqu'à complète réparation des défauts et nuisances et une perte d'exploitation de 2'900 fr. par mois, du 5 juillet 2016 au 13 janvier 2017, soit pendant une période arrondie à six mois, correspondant à un montant de 17'400 fr., sous déduction du chiffre d'affaires réalisé et estimé à 5'000 fr.

t. Par courrier du 20 février 2017, C_____ a communiqué à A_____ et B_____ SA être disposée à procéder à la réparation de l'étanchéité de la porte d'entrée, de la porte-miroir, du cadre contenant le diplôme de A_____, de la porte d'entrée et du plafond de la zone d'entrée. Elle ne pouvait en revanche s'engager en l'état en ce qui concernait la sonnette de la porte d'entrée et les odeurs alléguées, points restant en réserve. Elle refusait au surplus d'entrer en matière concernant le trou sous l'évier, les indications des horaires sur la vitrine, la réparation de la serrure du petit meuble blanc encastré, la réparation du miroir et de la sculpture ronde en marbre, le défaut de ventilation, inexistant et le chauffage. Elle n'entrerait pas en matière sur la demande de réduction de loyer ni sur les prétentions en remboursement de la perte d'exploitation.

u. Par courrier du 20 juillet 2017, A_____ et B_____ SA ont signalé que leur vitrine et leur visibilité avaient été réduites sans aucune compensation. Elles mettaient C_____ en demeure de restaurer la situation d'origine. Elles constataient également que de la poussière s'était infiltrée entre les panneaux de verre de la vitrine, ce qui les avait rendus opaques. C_____ était mise en demeure de procéder au remplacement des vitrines.

v. Par demande déposée le 18 décembre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 15 juin 2018 et portée devant le Tribunal le 15 août 2018, A_____ et B_____ SA ont conclu à ce que le Tribunal ordonne à C_____ de réparer la porte d'entrée, remplacer le cadre contenant le diplôme des locataires, remettre en état le faux-plafond (suppression de l'ouverture à l'entrée, suppression des fissures sur le plafond) et la gaine d'aération de la zone d'entrée du local, mandater une entreprise pour déterminer la cause des mauvaises odeurs et procéder à leur suppression, installer une sonnette et une serrure définitive sur la porte d'entrée, avec la délivrance de deux clés sécurisées, remplacer les vitrines de l'arcade afin qu'aucune poussière ne figure entre les verres, remplacer le nom de la galerie par le logo et le nom de l'arcade sur la partie réduite de la vitrine, réparer la serrure de la petite armoire basse dans le local, remplacer le miroir cassé, remettre en état la sculpture ronde du Zimbabwe, remettre en état les WC, notamment par la suppression des trous présents et la pose d'un cache, rectifier le nom de la

locataire et de l'institut sur la boîte-aux-lettres et les panneaux d'indication des commerçants de la galerie, ainsi que réparer l'alimentation électrique de l'arcade.

Elles ont également demandé une réduction de loyer de 100% du 1er juin 2016 au 27 juin 2017 et, en conséquence, à ce que C_____ soit condamnée à leur verser la somme de 32'250 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, une réduction de loyer de 40% dès le 28 juin 2017 et jusqu'à suppression de l'ensemble des défauts et, en conséquence, à ce que C_____ soit condamnée à leur restituer le surplus de loyer, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, à leur payer la somme de 43'886 fr. à titre de dédommagement pour la perte d'exploitation, pour la période du 5 juillet 2016 au 31 décembre 2017, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, et, finalement, à ce que soient réservées les prétentions en dédommagement pour la perte d'exploitation pour l'année 2018.

w. Par mémoire réponse du 10 décembre 2018, C_____ a conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle s'engageait à régler la porte d'entrée de l'arcade, rembourser les frais de remplacement du cadre contenant le diplôme de la locataire, selon devis validé par la direction du chantier, dès réception de la facture, supprimer l'ouverture du faux-plafond à l'entrée de l'arcade, rembourser les frais d'installation d'une sonnette à la porte d'entrée, selon devis validé par la direction du chantier, dès réception de la facture, rembourser les frais d'installation des cylindres des différentes serrures, selon devis validés par la direction du chantier, dès réception de la facture, et, si une erreur s'était produite dans la retranscription du nom de la locataire et de l'institut sur la boîte-aux-lettres et les panneaux d'indication des commerçants de la galerie, corriger celle-ci. Elle a également conclu, sur l'exécution des travaux, à ce que A_____ et B_____ SA soient déboutées de toutes autres ou contraires conclusions.

En ce qui concernait la réduction de loyer et les prétentions en dommages et intérêts, elle a conclu à ce que A_____ et B_____ SA soient déboutées de toutes leurs conclusions.

x. Par réplique du 29 janvier 2019 et duplique du 27 février 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

y. Lors de l'audience du 9 avril 2019, A_____ et B_____ SA ont produit des photographies de l'arcade durant le chantier et confirmé que le cadre contenant le diplôme avait été changé. A_____ a été entendue.

z. Lors de l'audience du 13 septembre 2019, trois clientes de l'institut ont été entendues. Elles ont confirmé avoir cessé de s'y rendre en raison notamment des mauvaises odeurs, de la température trop froide ou trop chaude ainsi que de la présence de nuisibles. L'une d'elles a déclaré que dans son arcade voisine, elle avait également des problèmes d'odeurs, de température et de nuisibles.

aa. Par courrier du 22 octobre 2019, A_____ et B_____ SA ont produit le bilan 2018 de la société anonyme et modifié leurs conclusions. Elles ont conclu à ce qu'il soit ordonné un transport sur place ainsi que l'audition de témoins. Au fond, elles ont conclu à ce qu'il soit ordonné à C_____ de procéder à la réparation des défauts, à l'exclusion du défaut ayant affecté le cadre contenant le diplôme, lequel avait été supprimé durant la procédure, à ce qu'il leur soit octroyée une réduction de loyer de 100% du 1er juin 2016 au 27 juin 2017 et, en conséquence, à ce que C_____ soit condamnée à leur payer la somme de 32'250 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, à ce qu'il leur soit octroyée une réduction de loyer de 40% du 28 juin au 31 décembre 2017 et, en conséquence, à ce que C_____ soit condamnée à leur payer la somme de 6'100 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017, à ce qu'il leur soit octroyée une réduction de loyer de 100% du 1er janvier au 31 décembre 2018 et, en conséquence, à ce que C_____ soit condamnée à leur payer la somme de 30'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2018, à ce qu'il leur soit octroyée une réduction de loyer de 100% dès le 1er janvier 2019 et ce jusqu'à réparation de l'ensemble des défauts, et à ce que C_____ soit condamnée à leur restituer le surplus de loyer en résultant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2019, à ce que C_____ soit condamnée à leur payer la somme de 43'886 fr. à titre de dédommagement pour la perte d'exploitation pour la période du 5 juillet 2016 au 31 décembre 2017, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017, et 32'208 fr. à titre de dédommagement pour la perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, avec intérêt à 5% l'an dès le 1er juin 2018.

ab. Lors de l'audience du 10 décembre 2019, deux témoins exploitant des arcades voisines, en procédure contre C_____, ont été entendus. Ils ont confirmé avoir notamment constaté des odeurs très gênantes dans l'arcade de A_____. Ils ont également confirmé que les travaux avaient duré longtemps et avaient été bruyants. Durant les travaux, leur arcade avait été quasiment invisible du public à cause des bâches et des planches posées autour. Un employé de A_____ a également confirmé avoir constaté les problèmes d'odeurs et de froid, le grand espace sous la porte d'entrée, les infiltrations d'eau ainsi que les problèmes liés au logo, au double-vitrage et à la sonnette.

ac. Le 6 février 2020, C_____ a allégué que G_____, gérant technique de [la gérance immobilière] H_____, s'était rendu dans l'arcade les 27 et 29 janvier 2020 et avait constaté qu'elle était en bon état d'entretien et régulièrement exploitable. Il n'avait constaté aucune flaque d'eau dans l'arcade mais un bon de travail avait été adressé à une entreprise de serrurerie afin de déterminer l'origine de ces infiltrations et procéder aux réparations nécessaires. Un bon de travail pour la modification du seuil de la porte d'entrée avait également été transmis à une entreprise de serrurerie. Malgré un très léger rehaussement de quelques millimètres du seuil, l'accès à l'arcade ne présentait pas à cette date de danger particulier. Les vitrages intérieurs et extérieurs étant sales, G_____ n'avait pas

été en mesure de constater la présence de poussière à l'intérieur du double vitrage de la vitrine côté rue 1_____. La sonde de température installée sur un poteau en bois de l'arcade avait été déplacée ou dissimulée par une pièce en bois, comme déjà préconisé en septembre 2016. G_____ n'avait constaté aucun problème de température. Il n'avait détecté aucune mauvaise odeur. A_____ lui avait indiqué que ces odeurs apparaissaient en moyenne une fois par jour. G_____ lui avait demandé de prévenir immédiatement le service de conciergerie dès l'apparition de mauvaises odeurs afin que celui-ci procède à un contrôle sur place pour déterminer s'il existait un lien avec la chaufferie au sous-sol et, au besoin, régler définitivement le problème. Le 27 janvier 2020, A_____ avait contacté le concierge, soit I_____, expliquant que des odeurs étaient présentes dans l'arcade. I_____ n'avait pourtant constaté aucune odeur ni dans l'arcade, ni dans la chaufferie au sous-sol. Les travaux nécessaires à la modification du faux-plafond n'avaient pu être exécutés, la direction du chantier ayant été dans l'impossibilité de définir un cadre d'intervention en raison de la remise en cause de la part de A_____ de ce qui avait été convenu.

ad. Par courrier du 17 février 2020, A_____ et B_____ SA ont conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles.

ae. Par courrier du 18 février 2020, C_____ a persisté intégralement dans ses conclusions.

af. Lors des audiences des 9 juin et 10 novembre 2020, 23 mars, 28 septembre et 17 décembre 2021, ainsi que 29 mars 2022, le Tribunal a entendu neuf témoins. E_____, architecte, ainsi qu'un plâtrier-peintre intervenu dans les locaux pour des travaux de peinture, se sont plaints du comportement de A_____ durant les travaux, indiquant qu'elle avait retardé des travaux de peinture. Deux clientes ont confirmé avoir notamment constaté des mauvaises odeurs dans l'arcade, raison pour laquelle elles avaient cessé de se rendre dans l'institut pour recevoir des soins. L'une d'entre elles a également confirmé avoir constaté qu'il faisait froid dans l'arcade. Deux commerçants voisins ont déclaré avoir constaté la présence de mauvaises odeurs dans l'arcade de leur voisine. L'un d'entre eux a également déclaré que la galerie souffrait de problèmes d'aération et de ventilation. L'adjoint du concierge de la galerie a confirmé qu'il y avait des souris au sous-sol. Un ingénieur thermique a expliqué que les relevés effectués démontraient une température normale, avec une moyenne de 25 degrés.

ag. A_____ et B_____ SA ont restitué les locaux le 31 décembre 2020. Elles ont renoncé à leurs conclusions en suppression des défauts mais ont persisté dans leurs conclusions s'agissant de la réduction de loyer et du dédommagement pour perte d'exploitation jusqu'au 31 décembre 2020.

ah. Par courrier du 12 octobre 2021, A_____ et B_____ SA ont produit les comptes 2019 et 2020 établis par leur fiduciaire. Le chiffre d'affaires 2019 s'était élevé à 10'140 fr., entraînant une perte d'exploitation avant impôts de 61'903 fr. Le chiffre d'affaires 2020 s'était élevé à 4'560 fr., entraînant une perte d'exploitation avant impôts de 60'493 fr. Elles concluaient ainsi à ce que C_____ soit condamnée à leur verser les sommes de 31'027 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2019, et 36'607 fr. à titre de dédommagement pour perte d'exploitation pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2020.

ai. Par plaidoiries finales des 23 et 31 mai 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les appelantes ont conclu à ce que l'intimée soit condamnée à leur verser des montants totalisant 272'078 fr. plus intérêts.

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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

2. Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir établi inexactement les faits en considérant qu'elles avaient retardé la réparation des défauts et violé les art. 259d et 259e CO pour avoir réduit le loyer dans une fourchette comprise entre 5% et 20%, s'écartant sans raison de la casuistique établie.

2.1 A teneur de la loi, 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).

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).

La jurisprudence a retenu pour des nuisances occasionnées par un chantier voisin, des réductions de loyer de 25% pendant deux ans (ACJC/467/1996), 35% pour de sérieuses immissions en raison d'un chantier voisin (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, p. 436), 37% en moyenne pour deux chantiers voisins perturbant l'activité d'un cabinet d'ophtalmologie (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du 24 octobre 2005), 60% pour un chantier de démolition/reconstruction affectant l'activité d'une agence de placement (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005) et 60% pour les nuisances liées à la transformation d'un hôtel (bruit et poussière) ayant entraîné une perte de clientèle pour l'arcade du locataire dont la visibilité a été réduite et l'accès a été rendu plus difficile en raison de la fermeture des deux entrées (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009).

En matière commerciale, la jurisprudence admet une réduction entre 10% et 25% en cas de ventilation et chauffage défectueux (ATF 130 III 504). Une réduction de 25% a été admise en cas de chauffage insuffisant d'un restaurant (ACJC/131/2008 du 4 février 2008). Dans le cas d'un atelier de mécanique pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13 degrés au lieu de la moyenne minimale de 15-16 degrés), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006). Une réduction de 10% a été octroyée en raison d'une température inférieure à 15 degrés pendant la période hivernale d'un garage (ACJC/37/2009 du 12 janvier 2009).

Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4) - une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 14 ad art. 259d CO). Il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C_219/2005 précité consid. 2.4 *in fine*).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 315).

2.2 En l'espèce, les réductions octroyées pour la période du 1er juin au 14 novembre 2016 ne sont pas critiquables. En effet, les appelantes n'ont pas dénoncé le problème de température avant le 19 octobre 2016. En outre, elles n'ont fait état qu'en date du 14 novembre 2016 des odeurs affectant l'arcade. Ces faits ressortent des pièces au dossier et ne sont pas remis en cause en appel. La quotité des réductions octroyées durant cette période, soit 5% puis 10%, n'est pas non plus contestable. Les nuisances étaient de moindre importance qu'auparavant. En outre, il ne peut être alloué, pour la période concernée, une réduction de loyer plus importante en raison de la présence de nuisibles, comme le demandent les appelantes, dès lors qu'il n'est pas démontré que celles-ci avaient annoncé ce défaut à l'intimée avant le 15 décembre 2016. Les appelantes, qui demandent en appel une réduction de loyer de 100% pour la période concernée, ne sollicitaient d'ailleurs, dans leur courrier du 19 octobre 2016, qu'une diminution de 30% pour l'absence de chauffage et ventilation et pour le bruit incommodant du système d'aération. Au demeurant, il ne se justifie pas d'accorder une réduction de loyer supérieure à 10% pour la période durant laquelle les locaux ont été affectés d'un manque de chauffage dès lors que des relevés faisant état d'une température oscillant entre 23 et 28 degrés ont été produits à la procédure.

En revanche, les réductions de loyer octroyées dès le 15 novembre 2016 et jusqu'au 27 juin 2017, soit 15% puis 20%, sont insuffisantes compte tenu des nuisances subies et au regard de la destination des locaux. En effet, les odeurs ainsi que la présence de nuisibles ont largement affecté l'utilisation des locaux conformément à sa destination, à savoir l'exploitation d'un salon de beauté. Les témoins entendus dans le cadre de la procédure ont confirmé que ces défauts

étaient d'importance et qu'ils les avaient dissuadés de continuer à bénéficier de soins dans l'institut. La quotité octroyée sera fixée en équité, compte tenu des circonstances et de la jurisprudence, à 30%.

Dès le 28 juin 2017, si les nuisibles avaient été supprimés, l'utilisation des locaux était encore affectée par la présence d'odeurs nauséabondes ayant fait fuir la clientèle. Or, il apparaît que les premiers juges n'en ont pas tenu compte. La quotité octroyée sera donc revue à la hausse et fixée à 20%.

Cette quotité ne sera pas augmentée dès le 1er janvier 2018, les appelantes ne critiquant pas le jugement en ce qu'il considère qu'elles n'ont pas démontré que les odeurs s'étaient aggravées à compter de cette date.

Compte tenu de ce qui précède, l'intimée sera condamnée à verser aux appelantes la somme totale de 27'422 fr. 85, selon le détail suivant :

- 576 fr. 60 résultant d'une réduction de loyer de 5% du 1er juin au 19 octobre 2016;

- 208 fr. 30 résultant d'une réduction de loyer de 10% du 20 octobre au 14 novembre 2016;

- 5'547 fr. 95 résultant d'une réduction de loyer de 30% du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017 (225 jours);

- 21'090 fr. 40 résultant d'une réduction de loyer de 20% du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020 (1'283 jours).

L'intimée sera condamnée à verser cette somme aux appelantes, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018 (date moyenne), la prise d'effet des intérêts n'étant pas critiquée en appel.

3. Les appelantes soutiennent que le Tribunal a mal chiffré les dommages et intérêts.

3.1 Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO).

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur laquelle est présumée. Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 3 et 35s ad 259e CO).

Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le

juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3).

C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation.

Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

3.2 En l'espèce, les appelantes ont échoué à démontrer le montant exact de leur dommage. En effet, il ne ressort pas des pièces produites que les appelantes auraient réalisé un bénéfice avant les travaux. Au contraire, les pièces comptables démontrent qu'en 2015, soit avant les travaux, le commerce présentait déjà un déficit. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer si les pièces produites, à savoir des bilans et comptes de pertes et profits non signés, dont la validité n'a pas été confirmée par une fiduciaire, sont suffisamment probantes et si l'intimée est en droit de contester leur validité au stade de l'appel. Compte tenu du fait que les appelantes ont échoué à démontrer le montant exact de leur dommage, c'est à bon droit que le Tribunal a décidé de fixer le montant des dommages-intérêts, en application de l'art. 42 al. 2 CO.

En appliquant le pourcentage des réductions de loyer octroyées, le Tribunal n'a pas confondu les principes applicables en matière de réduction de loyer et la

notion de dommage matériel, contrairement à ce que plaident les appelantes. Il a utilisé, conformément à la jurisprudence, son pouvoir d'appréciation pour fixer, en équité, le montant du dommage. La méthode appliquée pour calculer la somme allouée n'est en outre pas critiquable puisque le Tribunal s'est fondé sur la perte économique mensuelle convenue entre les parties durant l'été 2016 (1'880 fr. par mois) et que les pourcentages de réduction de loyer ont servi à évaluer l'impact des défauts sur la situation économique du commerce. Elle sera ainsi reprise et les montants seront adaptés compte tenu des réductions allouées ci-dessus.

La perte sera donc fixée à 20'624 fr. 25, selon le détail suivant :

- 435 fr. 50 du 1er juin au 19 octobre 2016, représentant une perte de 5%;

- 156 fr. 70 du 20 octobre au 14 novembre 2016, représentant une perte de 10%;

- 4'172 fr. 05 du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017, représentant une perte de 30% sur 225 jours;

- 15'860 fr. du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020, représentant une perte de 20% sur 1'283 jours.

L'intimée sera condamnée à verser cette somme aux appelantes, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018 (date moyenne), la prise d'effet des intérêts n'étant pas critiquée en appel.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Préalablement :

Rectifie la qualité de partie de B_____ SA en B_____ SA.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 novembre 2022 par B_____ SA et A_____ contre le jugement JTBL/764/2022 rendu le 13 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29656/2017.

Au fond :

Annule les chiffres 4 à 7 de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Réduit de 5% du 1er juin au 19 octobre 2016, de 10% du 20 octobre au 14 novembre 2016, de 30% du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017 et de 20% du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020 le loyer de l'arcade de 60m^2 environ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis place des Bergues 4 à Genève.

Condamne C_____ à verser à B_____ SA et A_____ la somme de 27'422 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018, à titre de trop-perçu de loyer.

Condamne C_____ à verser à B_____ SA et A_____ la somme de 20'624 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018, à titre de dommages-intérêts.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.