

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7258/2014

ACJC/1218/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016

Entre

A_____ SA, c/o B_____ SA, _____ (VD) , appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2015, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____ (GE), intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Reynald BRUTTIN, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1306/2015 du 8 décembre 2015, reçu par les parties le 10 décembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à payer à C_____ SA la somme de 5'650 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2009 (ch. 1 du dispositif) et la somme de 21'503 fr. 34 plus intérêts à 5% l'an dès le 16 décembre 2013 (ch. 2), réduit le loyer des locaux commerciaux d'environ 200 m², situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE) de 10% durant la période de mi-décembre 2012 à mi-décembre 2013 (ch. 3), condamné A_____ SA à restituer à C_____ SA le trop-perçu de loyer découlant de la réduction fixée, soit la somme de 5'604 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 décembre 2013 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 22 janvier 2016, A_____ SA forme appel contre ledit jugement, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, au rejet de la demande en paiement déposée le 15 décembre 2014 à son encontre par C_____ SA et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
- b.** Dans sa réponse du 25 février 2016, C_____ SA conclut au rejet de l'appel d'A_____ SA. Elle forme un appel joint, en concluant à l'annulation du chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué. Sur ce point, elle conclut à ce qu'A_____ SA soit condamnée à lui verser la somme de 11'208 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 décembre 2013, à titre de réduction de loyer de 20% pour la période du 10 décembre 2012 au 16 décembre 2013.
- Elle fait valoir que les dégâts qui ont touché la quasi-intégralité des locaux, murs, plafonds et moquettes, justifiaient une réduction de loyer de 20%, en lieu et place des 10% retenus par le Tribunal.
- c.** Dans sa réponse du 13 avril 2016, A_____ SA conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel joint de C_____ SA et, subsidiairement, à son rejet.
- d.** Dans sa réplique du 6 mai 2016, C_____ SA a persisté dans ses conclusions.
- e.** Le 6 juin 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.
- C.**
- a.** D_____ SA (ci-après : D_____ SA) exploitant une société fiduciaire, a été la locataire de locaux commerciaux d'environ 200 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE) depuis le 16 mai 2001.

Selon l'état des lieux établi le 15 mai 2001, les locaux comprennent 9 bureaux, 1 hall d'entrée et 2 WC. Les murs et les plafonds du hall d'entrée et des 8 bureaux avaient été remis à neuf et la moquette dans les mêmes pièces était neuve.

b. Le 24 juin 2008, D_____ SA, en tant que locataire, et A_____ SA, en tant que bailleuse et nouvelle propriétaire de l'immeuble, ont signé un contrat de bail portant sur les locaux précités pour une durée de 5 ans, du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2013, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation donnée par écrit au minimum 6 mois à l'avance. Le loyer annuel a été fixé à 56'040 fr., plus 3'600 fr. d'acompte de charges, à savoir 4'970 fr. par mois, charges comprises. La locataire occupant déjà les locaux, aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, la locataire reconnaissant connaître parfaitement les locaux et ne demander "aucuns travaux de réfection ou rénovation" (art. 5 du contrat).

c. E_____ a été inscrit au Registre du commerce comme administrateur président directeur général de D_____ SA jusqu'en avril 2013. Par la suite, il est demeuré directeur de la société.

En avril 2013, F_____ a repris la société et a été inscrit au Registre du commerce comme administrateur président de celle-ci.

d. G_____ et H_____ sont respectivement président et secrétaire du conseil d'administration d'A_____ SA.

e. Depuis une date indéterminée, mais en tout cas depuis décembre 2012, l'immeuble situé _____ (GE) est géré par la succursale de _____ (VD) de B_____ SA (ci-après : la régie), dont G_____ est membre de la direction générale adjoint, inscrit au Registre du commerce.

I_____, collaborateur de la régie depuis fin 2013, s'occupe de la gestion de l'immeuble en question.

f. En décembre 2012, une inondation dans l'immeuble a touché les locaux loués par D_____ SA.

Selon E_____, il y avait 30 cm d'eau dans tous les locaux de D_____ SA et les pompiers ont dû intervenir. L'eau provenait du 2^{ème} étage et coulait du plafond. Suite à l'inondation, la moquette était gondolée et la tapisserie sur plusieurs murs des locaux était abîmée. Les murs étaient abîmés sur une partie de la paroi, principalement en haut et en bas. L'eau qui coulait avait causé des trous aux plafonds. Des tableaux appartenant à D_____ SA avaient été abîmés (témoignage E_____).

Selon F_____, deux pièces ont été touchées par le dégât d'eau, soit la salle de conférence et un bureau adjacent. Les murs et le plafond de la salle de conférence

présentaient d'énormes taches d'humidité, "cela se voyait malgré la qualité globale des locaux catastrophique" (interrogatoire F_____).

Lorsqu'il recevait des clients, E_____ devait s'excuser de l'état des locaux (témoignage E_____).

g. Le 10 décembre 2012, le siège principal situé à _____ (GE) de la régie a informé D_____ SA de ce qu'elle avait demandé à J_____ SARL un devis pour les travaux suivants : "suite inondation, remettre en état parties abîmées (murs et plafonds)".

La régie invitait la locataire à prendre contact directement avec l'entreprise et, dans le cas contraire, à le lui signaler. Le même jour, la régie a envoyé à J_____ SARL une demande de devis à lui faire parvenir dans les deux jours.

h. Par courrier du 18 février 2013, D_____ SA a envoyé à la régie un devis établi le 6 février 2013 par K_____, encadreur, pour la réparation de diverses gravures pour le prix de 2'040 fr. La locataire a demandé à la régie de lui confirmer son accord pour que ces travaux puissent s'effectuer le plus rapidement possible. Par ailleurs, elle a attiré l'attention de la régie sur le fait qu'elle n'avait aucune nouvelle de J_____ SARL pour la remise en état des bureaux suite aux dégâts occasionnés par l'inondation.

i. Par courrier électronique du 5 avril 2013, E_____ a écrit à la régie que la locataire restait toujours dans l'attente d'une réponse à son courrier du 18 février 2013 "pour effectuer la réparation de [ses] tableaux et gravures". Suite à un courrier du 11 mars 2013, non produit dans la procédure, il informait la régie de ce que l'entreprise L_____ avait effectué une réparation partielle. La locataire était "dans l'attente d'une réparation en bonne et due forme afin d'éviter un autre dommage à la propriété". La régie était invitée à faire le nécessaire rapidement.

L'administration des preuves devant le Tribunal n'a pas permis de déterminer qui avait mandaté l'entreprise L_____, ni quels travaux celle-ci avait effectués.

j. Lorsqu'il a repris D_____ SA, F_____ n'était pas intéressé par les locaux de _____ (GE), puisqu'il disposait déjà de locaux à _____ (GE) et prévoyait d'y déménager la société (interrogatoire F_____).

D_____ SA s'est installée dans lesdits locaux en juin 2013. Son siège est _____ (GE) depuis juillet 2013.

k. A une date indéterminée, la locataire s'est plainte auprès de la régie de ce que l'éclairage des parties communes de l'immeuble était raccordé sur le compteur des locaux loués. G_____ en a informé I_____.

Selon E_____, à fin juin 2013, lorsque D_____ SA a quitté les locaux, elle a signalé son départ aux Services industriels de Genève (SIG), afin que ceux-ci coupent l'électricité dans les locaux. C'est à ce moment que D_____ SA a appris que cela avait également coupé l'électricité dans le hall d'entrée de l'immeuble. D_____ SA en avait donc conclu que le hall d'entrée était raccordé sur le compteur des locaux loués (témoignage E_____).

Selon F_____, c'est en décembre 2013 que D_____ SA a fait couper l'électricité auprès des SIG et que cela a coupé également l'électricité dans le hall et dans le couloir (interrogatoire F_____).

Lorsqu'il a appris que la locataire se plaignait du fait que l'éclairage des parties communes était raccordé sur son compteur, I_____ a relevé que la régie recevait des factures des SIG pour les parties communes de l'immeuble. Celles-ci comprennent quatre luminaires au rez-de-chaussée et deux luminaires par étage. Il s'agit de blocs carrés avec deux néons dans chaque bloc (témoignage I_____).

La consommation d'électricité a été facturée à D_____ SA par les SIG jusqu'au 3 septembre 2013. Les factures produites dans la procédure, qui couvrent la période du 15 mai 2001 au 3 septembre 2013 indiquent comme lieu de consommation " _____ 1^{er} _____ " (GE).

l. Suite au rachat de la société en avril 2013, F_____ a essayé "de transférer le bail sans effectuer de travaux dans les locaux, mais les personnes qui venaient les visiter prenaient peur à cause de leur état". C'est ainsi que D_____ SA a décidé d'effectuer les travaux dans les deux pièces touchées par le dégât d'eau, soit la salle de conférence et un bureau adjacent (interrogatoire F_____).

m. Le 12 novembre 2013, D_____ SA a signé avec M_____ SA un contrat de transfert de bail relatif aux locaux loués. Le transfert était soumis à la condition suspensive de l'acceptation écrite de la bailleuse. Le transférant et le bénéficiaire acceptaient "d'assumer, à concurrence de 50% chacun, les travaux de réfection des locaux, soit la peinture et le changement de la moquette" (art. 4 du contrat). D_____ SA s'engageait à trouver l'entreprise pouvant procéder aux travaux dans les meilleurs délais et à un prix convenable, qui devait être de l'ordre de 37'000 fr. (art. 5 et 6 du contrat).

n. Le 16 novembre 2013, N_____, gendre de F_____, exploitant l'entreprise individuelle de maçonnerie O_____, a fait parvenir à D_____ SA une "facture finale" de 21'503 fr. 33. Sous déduction de deux acomptes, D_____ SA restait lui devoir 6'403 fr. 34. Le même jour, N_____ a fait parvenir à M_____ SA une "facture finale" de 21'503 fr. 34. Sous déduction de deux acomptes versés, M_____ SA restait lui devoir 7'503 fr. 34.

o. Le 25 novembre 2013, D_____ SA a fait parvenir à la régie le contrat de transfert de bail précité, ainsi qu'une attestation de non-poursuites concernant M_____SA. La bailleuse était invitée à établir un avenant au contrat "faisant de M_____SA la seule titulaire du contrat conformément à l'art. 263 CO".

p. Le 26 novembre 2013, N_____ a établi un "devis (pro forma)" adressé à M_____SA et à D_____ SA concernant des travaux de remise en état des locaux loués pour un montant total de 43'006 fr. 68. Le devis comprend l'installation du chantier, la peinture des plafonds et des murs, le ponçage et la peinture de 17 portes, la peinture des WC (murs et de plafonds) en émail, la pose et la fourniture de dalles de moquette, la peinture des placards et des fenêtres, le décollage et le recollage des plinthes, l'arrachage de la moquette et son évacuation, le démontage des lampes et électricité, le rebouchage et masticage, le recollage de la paille d'avoine, la pose et la fourniture de dalles PVC, et la fourniture de dalles PVC pour les murs des WC.

Le devis précise que le montant total sera à la charge de M_____SA et de D_____ SA par moitié et que le devis est accepté "sous réserve de l'acceptation du transfert de bail par le bailleur".

q. N_____ a effectué tous les travaux mentionnés dans le devis précité entre fin novembre et Noël 2013, en partenariat avec une entreprise de peinture. Il a commencé par certaines retouches, soit des ponçages sur des plafonds qui avaient subi des dégâts d'eau, ainsi que sur certains murs qui avaient été abimés par l'eau à leur base. Il a changé des moquettes qui étaient très sales et usées par endroit, notamment aux passages des portes. La moquette présentait des auréoles. N_____ n'a pas été en mesure d'indiquer au Tribunal à quoi celles-ci étaient dues. Il a précisé que les travaux effectués étaient en partie des "travaux d'embellissement". Il a encaissé la totalité du montant devisé (témoignage N_____).

r. Un échange de correspondance a eu lieu les 10 et 13 décembre 2013 entre les parties au sujet du transfert de bail. La locataire n'a pas fait état des travaux en cours dans les locaux loués.

Elle admet "n'avoir jamais reçu d'autorisation de la régie pour effectuer [elle-même] les travaux" (procès-verbal du Tribunal du 4 septembre 2015, p. 4).

s. Par lettre du 26 janvier 2014, la régie, faisant référence à un entretien téléphonique du 13 janvier 2014, a confirmé que le transfert de bail n'avait pas pu être accepté, au motif que M_____SA ne présentait pas les garanties de solvabilité suffisantes.

D. a. Le 10 avril 2014, D_____ SA a déposé en conciliation une demande en paiement dirigée contre A_____ SA. Elle a conclu, principalement, également à

ce que le transfert du bail à M_____SA soit validé avec effet au 16 décembre 2013.

Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée à D_____ SA le 14 novembre 2014.

b. En octobre 2014, D_____ SA a modifié sa raison sociale, devenue C_____ SA (ci-après : C_____).

c. Par lettre du 8 décembre 2014, M_____SA a résilié le bail de sous-location relatif aux locaux, qu'elle occupait depuis décembre 2013.

La sous-locataire indiquait, au sujet de la facture de travaux dont le solde restait impayé, qu'il fallait trouver un arrangement, car les artisans s'étaient engagés à lui rembourser le montant des travaux si le transfert de bail n'était pas accepté. Elle proposait de prendre à sa charge les travaux, au prorata de la durée d'utilisation des bureaux, c'est-à-dire treize mois. Dans la mesure où elle avait versé à l'entreprise O_____ 14'000 fr., sur les 21'500 fr. dus, elle réclamait la restitution de 8'727 fr. Elle proposait de déduire cette somme des loyers à venir, D_____ SA devant trouver un arrangement avec N_____.

d. Le 15 décembre 2014, C_____ a porté l'action devant le Tribunal. Elle a conclu à ce que A_____ SA soit condamnée à lui verser 7'096 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2007 à titre de remboursement des frais de consommation électrique avancés du 15 mai 2001 au 3 septembre 2013, 21'503 fr. 34 avec intérêts à 5% dès le 16 décembre 2013 à titre de remboursement des travaux qu'elle avait effectués pour la remise en état des locaux en 2013, à ce que le Tribunal dise qu'en raison des défauts de la chose louée entre décembre 2012 et décembre 2013, le montant du loyer durant cette période était réduit de 4'670 fr. à 3'736 fr., soit une baisse de 20%, et condamne en conséquence A_____ SA à lui verser la somme de 11'208 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 décembre 2013 à titre de loyer versé en trop entre le 10 décembre 2012 et le 16 décembre 2013.

Elle a allégué notamment qu'elle avait constaté que les luminaires extérieurs à ses propres locaux, soit ceux situés dans le hall d'entrée de l'immeuble, étaient reliés à son propre compteur d'électricité (allégué 11) et que de ce fait le 20 % des montants réglés aux SIG concernaient la consommation d'électricité de l'immeuble (allégué 15). A l'appui de ces allégués, elle sollicitait l'audition de E_____ et de F_____. Elle a allégué également que les locaux n'avaient fait l'objet d'aucune rénovation depuis 2001, malgré le mauvais état général de l'immeuble et des locaux loués (allégué 16). A l'appui de cette allégation, elle sollicitait l'audition de E_____ et de F_____ ainsi qu'une inspection.

e. Dans sa réponse du 31 mars 2015, la bailleresse a conclu au rejet de la demande. Elle a sollicité l'audition de I_____. Elle a contesté les allégués 11 et

16 de la demande. Au sujet des frais d'électricité réclamés, elle a invoqué la prescription.

f. Lors de l'audience de débats d'instruction, premières plaidoiries et débats principaux du 24 avril 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties présentes ainsi qu'à l'audition de E_____ comme témoin.

La locataire a indiqué, en faisant référence à l'allégué 11 de sa demande, qu'elle souhaitait entendre la personne des SIG qui s'était rendue sur place pour constater que les luminaires étaient éteints.

g. Par ordonnance du 5 mai 2015, le Tribunal a ordonné l'audition comme témoins des entrepreneurs ayant procédé aux travaux et invité C_____ à déposer sa liste de témoins. Le Tribunal a également ordonné l'audition de I_____ comme témoin, ainsi que la suite de l'interrogatoire des parties, soit pour elles G_____ et F_____.

Le Tribunal a réservé la modification ultérieure de son ordonnance.

h. Le 1^{er} juin 2015, la locataire a communiqué au Tribunal les coordonnées des témoins à entendre, à savoir N_____, P_____ et Q_____.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 4 septembre 2015, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties ainsi qu'à l'audition de I_____ et de N_____ comme témoins.

Les déclarations des parties et des témoins ont été intégrées dans la mesure utile sous lettre C ci-dessus.

j. A l'issue de l'audience du 4 septembre 2015, la locataire a renoncé à l'audition des témoins P_____ et Q_____. Elle n'a sollicité ni l'audition d'un représentant des SIG, ni une inspection.

Le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et imparti aux parties un délai pour le dépôt des plaidoiries finales.

k. Dans leurs plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Elles n'ont pas sollicité d'autres actes d'instruction.

l. Il est admis que le bail principal a été résilié par la locataire et que les locaux ont été restitués le 30 juin 2015.

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 civil commenté, 2011, n° 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, la valeur litigieuse était de 39'807 fr. 39, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.2 La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). En l'espèce, la locataire a formé un appel joint dans sa réponse du 25 février 2016. Contrairement à ce que soutient l'appelante principale, l'appel joint est motivé. Il est ainsi recevable.

Par souci de simplification, la bailleresse sera désignée ci-après comme l'appelante et la locataire comme l'intimée.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

1.4 Compte tenu de la valeur litigieuse dépassant 30'000 fr. et dans la mesure où la locataire n'a pas consigné le loyer, le présent litige est soumis à la maxime des débats, de sorte que les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 en relation avec les art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 CPC).

- 2.** Le Tribunal a retenu que le fait que les luminaires du hall d'entrée étaient raccordés au compteur de la locataire était étayé par le témoignage de deux personnes qui avaient confirmé qu'ils s'étaient éteints lorsque la locataire avait fait couper l'électricité dans ses locaux. Par ailleurs, la bailleresse n'avait pas même tenté d'établir que lesdits luminaires relevaient d'un compteur électrique à sa

charge et qu'elle se serait ainsi acquittée de ses frais d'électricité. Elle n'avait pas non plus fourni la moindre indication quant à la puissance et à l'horaire de fonctionnement de ces luminaires. En conséquence, il fallait retenir que la locataire s'était acquittée, sans cause valable, de frais d'électricité pour le compte de la bailleuse.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 8 CC, en considérant comme établi que la locataire s'était acquittée de frais d'électricité relatifs aux locaux communs durant la période du 10 avril 2004 au 3 septembre 2013.

2.1 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3).

Lorsque le fait à prouver est un fait négatif, les règles de la bonne foi (art. 2 CC et art. 52 CPC) obligent la partie adverse à coopérer à la procédure probatoire. Cette obligation, de nature procédurale, ne touche par contre pas au fardeau de la preuve et il n'implique nullement un renversement de celui-ci, mais le Tribunal tient compte du refus de collaborer lors de l'appréciation des preuves (cf. art. 164 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_257/2014 du 29 septembre 2014 consid. 3.5).

2.2 Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utiles (art. 152 al. 1 CPC), le droit à la preuve consiste à pouvoir démontrer la véracité des faits pertinents qui ont été allégués par l'administration des moyens adéquats de preuve, requis en temps utile et en la forme prescrite (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, in FF 2006 6841, p. 6922). Les moyens de preuve admissibles sont le témoignage, les titres, l'inspection, l'expertise, les renseignements écrits et l'interrogatoire et la déposition des parties (art. 168 CPC). Les parties sont tenues de collaborer à l'administration des preuves. Elles ont en particulier l'obligation de produire les documents requis (art. 160 al. 1 let. b CPC). Si une partie refuse de collaborer sans motif valable, le Tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC).

En vertu de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), chaque partie peut également renoncer à un moyen de preuve qu'elle avait proposé en temps utile. Ainsi, lorsqu'une partie plaide sur le fond du litige sans réitérer sa demande d'administration de moyens de preuve supplémentaires, elle renonce

implicitement à l'administration de ce moyen de preuve. Dans ce cas de figure, il n'incombe pas au juge d'ordonner d'office ce moyen de preuve supplémentaire (cf. ACJC/400/2016 du 18 mars 2016 consid. 2.1).

2.3 En l'espèce, la locataire a allégué que les luminaires situés dans le hall d'entrée de l'immeuble étaient reliés à son propre compteur d'électricité et qu'ainsi le 20% du montant qu'elle a réglé aux SIG ne concernait pas sa propre consommation d'électricité mais celle de l'immeuble (demande du 15 décembre 2014, allégués 11 et 15). Comme moyen de preuve à l'appui de ces allégations, la locataire a proposé l'audition de son ancien administrateur comme témoin, l'interrogatoire de son administrateur actuel, ainsi que, à l'appui de son allégué 11, l'audition d'un collaborateur des SIG. Elle a par ailleurs produit les factures de consommation d'électricité qu'elle a payées aux SIG de 2001 à 2013. Il ne résulte cependant pas de ces titres qu'une partie des frais d'électricité concernait les locaux communs. Dans son ordonnance du 5 mai 2015, le Tribunal a considéré que l'appréciation anticipée des preuves rendait en l'état inutile l'audition d'un employé des SIG. Il a toutefois réservé la modification ultérieure de son ordonnance. Ni à l'issue de l'audience de débats principaux du 4 septembre 2015, ni dans ses plaidoiries finales, la locataire n'a réitéré sa demande d'audition d'un représentant des SIG. La question de savoir si la locataire a établi les faits censés fonder sa prétention en paiement de 7'096 fr. 05 doit ainsi être examinée à la lumière des dépositions recueillies par le Tribunal et des pièces produites, ce que l'intimée ne conteste d'ailleurs pas.

Il est établi que la régie recevait les factures des SIG pour les parties communes de l'immeuble (témoignage I_____). Les déclarations de l'ancien administrateur et directeur actuel de l'intimée et celle de l'administrateur actuel de celle-ci n'établissent pas, à elles seules, que les luminaires du hall d'entrée de l'immeuble étaient reliés au compteur relatif aux locaux loués. En effet, les précités se sont bornés à déclarer que la coupure de l'électricité dans les locaux loués avait entraînée celle de l'électricité dans le hall d'entrée. Le témoin E_____ en a déduit que le hall d'entrée était raccordé au compteur de la locataire. Aucun échange de correspondance avec les SIG n'a été produit par la locataire. Par ailleurs, les précités se contredisent quant à la date de coupure de l'électricité. Pour le témoin cette coupure serait intervenue en juin 2013, alors que pour l'administrateur, elle serait intervenue en décembre 2013.

Par ailleurs, dans la mesure où le fait à prouver par la locataire n'est pas un fait négatif et où la maxime des débats s'applique, l'appelante n'avait pas un devoir général de collaboration. En outre, l'intimée n'a pas proposé, comme moyen de preuve, la production par la bailleuse de titres, tels les factures relatives aux frais d'électricité des locaux communs de l'immeuble.

Dès lors, en retenant que l'intimée avait prouvé que les luminaires du hall d'entrée de l'immeuble étaient raccordés à son compteur, le Tribunal a violé l'art. 8 CC.

La locataire devant être déboutée de l'intégralité de sa conclusion en remboursement des frais de consommation électrique relatifs à la période du 15 mai 2001 au 3 septembre 2013, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 259b CO en allouant à l'intimée la somme de 21'503 fr. 34 à titre de remboursement du coût des travaux que celle-ci a fait effectuer dans les locaux loués en novembre et décembre 2013.

3.1 Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auquel 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 notamment la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer et des dommages et intérêts (art. 259a al. 1 let. a à c).

Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut notamment remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259b let. b CO).

Les travaux (réparations) visés par l'art. 259b let. b CO, que le locataire peut effectuer lui-même en cas d'inaction du bailleur, visent à l'élimination des défauts de moyenne importance, c'est-à-dire de ceux qui restreignent l'usage convenu sans toutefois l'exclure ni l'entraver considérablement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3). Le locataire doit signaler le défaut au bailleur, de préférence par écrit, et lui demander d'y remédier dans un délai convenable (LACHAT, le bail à loyer, 2008, p. 252, ch. 2.4). Le délai convenable dans lequel le bailleur doit réparer le défaut dépend de toutes les circonstances du cas particulier, notamment du genre de défaut, de l'importance des travaux effectués, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations, voire des devis (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_476/2015 du 11 janvier 2016, consid. 4.3.3).

Sur la base de l'art. 259b let. b CO, le locataire peut commander les travaux à l'entreprise de son choix, sans décision du juge. Une certaine prudence s'impose toutefois. Il faut d'abord faire constater le défaut par un tiers (par exemple par l'entreprise, ou par un expert), puis faire établir un ou plusieurs devis pour la réparation. Ensuite, le locataire soumettra ces devis au propriétaire en lui demandant de se déterminer, avant d'exécuter les travaux. En outre, le locataire s'abstiendra de procéder de la sorte s'il y a doute sur l'importance du défaut (cas limite entre défaut grave et de moyenne importance), ou lorsque le montant du devis est élevé (LACHAT, op. cit., p. 253, ch. 2.7). Si le locataire mandate une entreprise sans avertir le bailleur, ni l'informer après coup, et sans lui soumettre un

devis afin qu'il puisse se déterminer, il outrepassa ses droits en faisant lui-même exécuter les travaux. Il n'a dès lors pas droit au remboursement du montant payé pour les travaux (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 4.2).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les défauts invoqués sont de moyenne importance. La locataire a informé, le 10 décembre 2012, par téléphone, la bailleuse du fait qu'une inondation avait abîmé des murs et plafonds des locaux loués. Elle n'a pas fixé de délai à la bailleuse pour faire exécuter les travaux de remise en état. Le 18 février 2013 elle lui a écrit qu'elle n'avait reçu aucune nouvelle de l'entreprise à laquelle la bailleuse avait demandé un devis le 10 décembre 2012. Elle n'a pas fixé de délai à la bailleuse et n'a pas établi avoir pris contact avec l'entreprise qui devait effectuer les travaux. Le 5 avril 2013, la locataire a signalé à la bailleuse qu'une entreprise avait effectué une réparation partielle et qu'elle attendait qu'une réparation "en bonne et due forme afin d'éviter un autre dommage à la propriété" soit exécutée. Elle n'a pas évoqué la remise en état des locaux loués et n'a pas imparti de délai à la bailleuse. En novembre 2014, elle s'est mise d'accord avec le reprenant potentiel du bail, ainsi qu'avec le gendre de son administrateur qui exploite une entreprise de maçonnerie, sur l'exécution de travaux importants dans les locaux loués, sur la base d'un devis élevé. Elle n'a pas informé la bailleuse de ce qui précède et, en particulier, elle ne lui a pas soumis le devis qu'elle avait obtenu. Elle admet d'ailleurs n'avoir jamais reçu d'autorisation de la bailleuse pour effectuer elle-même des travaux de remise en état. Par ailleurs, les travaux qu'elle a fait effectuer ne constituent pas exclusivement des travaux de réparation des dégâts dus à l'inondation.

Il résulte de ce qui précède que la locataire a outrepassé ses droits en faisant elle-même exécuter des travaux de remise en état. Elle n'a dès lors pas droit au remboursement du montant de 21'503 fr. 34 qu'elle réclame à la bailleuse.

La locataire doit donc être déboutée de sa conclusion précitée, de sorte que le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé.

- 4.** Dans un dernier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir alloué à la locataire une réduction de loyer de 10% pour la période de décembre 2012 à décembre 2013. Sur appel joint, l'intimée fait valoir que la réduction aurait dû être fixée à 20%.

4.1 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).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts,

avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties jusqu'à l'élimination des altérations (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257). Le loyer s'entend net, soit charges non comprises (BONHET/MONITINI, Droit du bail à loyer, 2010, n° 18 ad art. 259d CO).

Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 précité, consid. 4.1).

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abimé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

4.2 En l'espèce, la bailleuse a été informée du sinistre et des dégâts causés, en décembre 2012. Elle a émis une demande de devis pour la remise en état des murs et plafonds abimés suite à l'inondation. Les déclarations de l'administrateur de la locataire, qui a indiqué que la salle de conférence et un bureau adjacent avaient été touchés par les dégâts d'eau, sont confirmées par celles du témoin N_____ qui a déclaré qu'il a effectué des retouches, soit des ponçages, sur des plafonds qui avaient subi des dégâts d'eau, ainsi que sur certains murs qui avaient été abimés par l'eau à leur base, étant rappelé que les locaux comprennent neuf bureaux et un hall d'entrée. Les déclarations précitées de la locataire démontrent que le témoin

E_____ a quelque peu exagéré l'ampleur des dégâts. Toutefois, même si le témoin N_____ n'a pas été en mesure de confirmer que les moquettes avaient été endommagées par des infiltrations d'eau, il est conforme au cours ordinaire des choses que celles-ci aient été touchées par des infiltrations d'eau ayant endommagé la base des murs.

Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en fixant la réduction du loyer à 10%, ce qui correspond à la casuistique rappelée ci-dessus. Dans la mesure où seules deux pièces ont été touchées, l'appel incident de la locataire se révèle infondé.

Dès lors, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il condamne la bailleuse à verser à la locataire 5'604 fr. représentant une réduction mensuelle de 467 fr. durant douze mois, soit de décembre 2012 à décembre 2013.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autre litige 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 principal interjeté le 22 janvier 2016 par A_____ SA et l'appel joint interjeté le 25 février 2016 par C_____ SA contre le jugement JTBL/1306/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2015 dans la cause C/7258/2014.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué.

Confirme ledit jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

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.