

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8192/2021

ACJC/702/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 31 MAI 2024

Entre

Monsieur A_____, p.a. **B**_____, _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2023, représenté par Me Andrea DEKANY, avocat, rue du Conseil-Général 4, case postale 5422, 1211 Genève 11,

et

SI C_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **D**_____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 juin 2024

EN FAIT

A. a. B_____, A_____ (anciennement E_____, A_____ ; ci-après : B_____) est une entreprise individuelle sise à la route 1_____ no. _____, [code postal] F_____ [GE], qui a pour but, notamment, l'organisation et la conception d'événements, l'animation et les prestations artistiques en tous genres, l'installation, la location et la vente "de sonorisation, éclairage, vidéo-projection, mobilier lounge et casino événementiel".

A_____ en est le titulaire.

b. Le 7 janvier 1997, SI C_____ SA, en qualité de bailleuse, et G_____ et H_____ SA, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un dépôt d'environ 36 m² situé au sous-sol de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____, [code postal] Genève. La gérance de cet immeuble est assurée par I_____ SARL et D_____ (ci-après : la régie).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'environ douze mois, du 10 janvier au 31 décembre 1997, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 2'400 fr. par année, soit 200 fr. par mois.

Les conditions générales pour locaux commerciaux - édition 1996 - font partie intégrante du bail. L'art. 25 intitulé "assurances" prévoit que le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie et conclut une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble); de son côté, le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes : assurance responsabilité civile, assurance couvrant ses équipements et ses biens contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres, y compris la force majeure, assurance bris de glace et "toutes autres assurances légalement obligatoires". L'art. 25 stipule par ailleurs que "la partie qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent supporte seule les conséquences qui en résultent".

c. Par acte de transfert de bail du 20 septembre 2006, le contrat de bail du 7 janvier 1997 a été transféré au nom de A_____ (ci-après : le locataire) et à celui de son entreprise individuelle B_____, avec effet au 1^{er} octobre 2006.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le loyer du dépôt s'élève à 3'300 fr. par année, soit 275 fr. par mois.

d. Le 27 septembre 2019, le sous-sol de l'immeuble susvisé a été inondé.

Le jour même, l'entreprise J_____ SA [installations sanitaires] est intervenue afin de pomper l'eau dans le sous-sol du restaurant voisin du dépôt, lequel était inondé

par environ 15 centimètres d'eau. L'entreprise a constaté que de l'eau s'infiltrait dans le dépôt du locataire, lequel était injoignable.

Le 30 septembre 2019, J_____ SA a facturé son intervention à SI C_____ SA (ci-après : SI C_____ SA ou la bailleresse) pour un montant de 3'284 fr. 30.

e. Le 7 octobre 2019, la même entreprise est intervenue dans le dépôt du locataire et a procédé à l'aspiration de 10 centimètres d'eau.

f. Les 15 octobre et 20 novembre 2019, l'entreprise K_____ SARL est également intervenue pour aspirer l'eau et assécher le dépôt. Selon sa facture du 27 novembre 2019, elle est retournée sur place à plusieurs reprises afin de remettre en fonction les appareils alimentés par la prise du couloir qui avait été débranchée.

g. Les 12 et 13 novembre 2019, sur mandat du locataire, l'entreprise L_____ SARL a nettoyé le dépôt et débarrassé divers objets s'y trouvant.

Le locataire a procédé lui-même à des travaux de peinture sur les parties touchées par l'inondation et à des travaux sur le sol.

h. Le 14 novembre 2019, la régie a émis un bon de travail pour des travaux de peinture à effectuer dans le dépôt. Le locataire n'a pas utilisé ce bon.

i. Par courrier du 28 novembre 2019, les Services industriels de Genève (SIG) ont refusé de rembourser à la bailleresse la facture de l'entreprise J_____ SA pour son intervention du 27 septembre 2019. Ils ont indiqué avoir constaté une fuite sur leur réseau le 28 septembre 2019, à la hauteur de la rue 3_____ no. _____. Cette fuite n'avait causé aucun dommage à des tiers. Lors des travaux de fouille pour la réparation de la conduite, les SIG avaient relevé la présence d'un ancien tuyau en ciment abandonné, non condamné et n'appartenant pas aux SIG, desservant le bâtiment situé à la rue 2_____ no. _____. Ce tuyau avait drainé l'eau à l'intérieur du bâtiment et était à l'origine des infiltrations.

j. Par courriel du 29 avril 2020, le locataire a informé la bailleresse que l'inondation lui avait causé un dommage de 24'300 fr. (en prenant en compte l'amortissement du matériel) et que la peinture et la moquette devaient être refaites. Il sollicitait d'être mis en relation avec l'assurance responsabilité civile de la bailleresse.

Il a joint à son courriel : une liste du matériel endommagé établie par lui-même le 25 octobre 2019 pour une valeur totale de 48'600 fr.; un devis de L_____ SARL du 13 novembre 2019 d'un montant de 2'434 fr. 20 (2'260 fr. + TVA) pour des travaux de peinture sur quatre murs; une facture de la même entreprise du 13 novembre 2019 d'un montant de 2'800 fr. 20 (2'600 fr. + TVA) pour le nettoyage, le déblayage et le débarrassage du dépôt.

k. Par pli du 5 mai 2020, l'assurance bâtiment de SI C_____ SA a indiqué à la régie que la couverture d'assurance prévue pour l'inondation du 27 septembre 2019 était une couverture "dégâts d'eau - all risks" octroyant une indemnisation "pour les infiltrations et écoulements d'eau à l'intérieur du bâtiment survenant de manière soudaine et accidentelle". Selon le rapport de J_____ SA, l'eau provenait d'une fuite sur le réseau des SIG. Aussi, "les dommages provoqués à l'inventaire des locataires ou des commerces à l'intérieur du bâtiment ne ser[aient] en aucun cas indemnisés par l'assurance responsabilité civile de l'immeuble car aucune faute ou défaut d'entretien ne [pouvaient] être reprochés au propriétaire". Les locataires pouvaient néanmoins "prendre contact avec leur assurance inventaire ménage/mobilier d'entreprise pour une éventuelle indemnisation".

l. Par courriel du 30 septembre 2020, le locataire a sollicité de la régie la remise en état du dépôt, le remboursement des dépenses qu'il avait effectuées pour la réfection du local et la réparation de son dommage à hauteur de 24'300 fr., exposant qu'il n'était aucunement responsable du dégât d'eau survenu.

m. Par courrier du 8 février 2021, le locataire a réitéré ses demandes et sollicité que la bailleuse lui rembourse, en sus, la moitié du loyer perçu pour les mois d'octobre 2019 à février 2021, à savoir 2'337 fr. 50 (275 fr. / 2 x 17 mois), du fait de l'usage restreint des locaux. Il a par ailleurs sommé la bailleuse de procéder "aux travaux nécessaires" d'ici le 23 février 2021, à défaut de quoi il procéderait à la consignation de ses loyers à échoir.

Par pli du 16 février 2021, la régie a répondu qu'un bon de travail avait été établi le 14 novembre 2019 afin de remettre le dépôt en état. En dépit des nombreux appels et relances adressés au locataire, l'entreprise mandatée, M_____ SARL, n'avait pu accéder au local pour faire un devis qu'en date du 30 novembre 2020. Le 4 décembre 2020, l'entreprise avait transmis un devis à la régie qui l'avait validé le jour même. Depuis, le locataire n'avait toujours pas fixé de date pour la remise en état du dépôt. Au surplus, la bailleuse n'entrait pas en matière sur la demande du locataire en réduction de loyer et en dommages-intérêts; la régie s'est référée à cet égard au courrier de l'assurance bâtiment du 5 mai 2020 et au courrier des SIG du 28 novembre 2019 qu'elle a annexés à son courrier.

n. Par pli du 25 février 2021, le locataire a indiqué à la régie que les murs du dépôt n'avaient été que légèrement endommagés et qu'il avait procédé lui-même à certains travaux de réfection. Les travaux de peinture commandés par la bailleuse n'avaient donc que "peu d'utilité". Il a par ailleurs contesté avoir rendu difficile la prise d'un rendez-vous avec l'entreprise de peinture et persisté dans ses précédentes demandes.

o. Le 1^{er} avril 2021, A_____ a procédé à la consignation du loyer du dépôt pour le mois d'avril 2021 (avis de consignation n° 4_____).

p. Le 29 avril 2021, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement.

Deux audiences de conciliation se sont tenues les 15 juin et 15 octobre 2021. Dans l'intervalle, les parties ont échangé plusieurs courriers.

q. Le 15 juin 2021, le locataire a transmis à la bailleuse la liste du matériel endommagé qu'il avait établie le 25 octobre 2019, ainsi que la facture de L_____ SARL du 13 novembre 2019.

Le 16 juin 2021, la régie a répondu que la bailleuse refusait d'entrer en matière, les documents susvisés étant dépourvus de force probante. Il était attendu du locataire qu'il fournisse des "preuves réelles et tangibles" du dommage allégué.

r. Par courrier du 1^{er} octobre 2021, le locataire a transmis à la régie un "rapport de travail" de L_____ SARL daté du 20 novembre 2019, lequel listait les travaux réalisés dans le dépôt les 12 et 13 novembre 2019 (nettoyage et déblayage, débarrassage, tri et recyclage déchetterie, main d'œuvre et transport) ainsi que le matériel devenu inutilisable suite à l'inondation.

Le 4 octobre 2021, la régie a répondu qu'elle n'avait reçu "aucun justificatif quant aux éventuels biens" et que le locataire n'avait pas utilisé les bons pour travaux émis, de sorte qu'il avait créé son propre dommage. Elle contestait par ailleurs la "validité" du rapport de L_____ SARL qui lui avait été transmis près de deux ans après les faits.

s. En mars 2022, le locataire a encore transmis à la régie des photographies du dépôt prises le 4 octobre 2019, sur lesquelles on voit que le local est inondé et que du matériel est entreposé sur le sol, ainsi qu'une série de factures d'achat de matériel et de meubles pour un total de 53'184 fr.

Le 4 avril 2022, la régie a informé le locataire qu'elle avait transmis lesdites factures à l'assurance bâtiment. S'agissant des travaux de peinture, elle invitait le locataire à contacter M_____ SARL, suite au bon de travail émis le 4 décembre 2020.

t. Une troisième audience de conciliation s'est tenue le 13 juin 2022. A l'issue de cette audience, aucun accord n'ayant été trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à A_____ et B_____.

u. Le 7 juillet 2022, les précités ont introduit leur demande devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), concluant à ce que la bailleuse soit condamnée à procéder à la remise en état de la chose louée et à effectuer "les travaux nécessaires" afférents au dépôt dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à lui octroyer une

réduction de loyer de 50% du 27 septembre 2019 jusqu'à l'élimination du défaut, à lui restituer le trop-perçu de loyer, avec intérêts à 5% dès le 15 février 2021, et à lui verser les sommes suivantes, avec intérêts à 5% dès le 29 avril 2020 : 24'300 fr. à titre de "valeur de remplacement du matériel endommagé", 2'600 fr. à titre de "valeur des travaux effectués par L_____ SARL" et 2'260 fr. à titre de "valeur des travaux à effectuer par L_____ SARL".

v. Dans sa réponse du 30 janvier 2023, la bailleresse a conclu au rejet de la demande.

w. Lors des audiences du 7 mars et du 23 mai 2023, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition d'un témoin.

A_____ a déclaré qu'il utilisait le dépôt pour y entreposer des instruments de musique et tout ce qui était lié à l'événementiel (mange-debout, mobiliers en métal et en plastique, étagères, etc.). Il ne s'y rendait pas souvent, raison pour laquelle il n'avait été avisé de l'inondation que quelques jours plus tard. Les travaux d'assèchement avaient eu lieu à l'initiative de la régie. Il avait vidé le local avant que celui-ci ne soit asséché, sans faire de constat d'huissier, et mandaté une "société indépendante" qui avait listé les objets endommagés. Il avait refait les sols et la peinture car il avait besoin d'utiliser le local et n'avait pas attendu que la régie procède aux travaux. Il n'avait donc pas utilisé le bon de travail émis le 14 novembre 2019. Il avait réclamé la valeur de remplacement des objets abîmés le 29 avril 2020, date à laquelle il avait pu chiffrer son dommage, étant précisé qu'il n'avait pas conclu d'assurance dégât d'eau pour le dépôt. Le local était sec le 20 novembre 2019. A l'audience du 7 mars 2023, le locataire a déclaré qu'il avait de nouveau pu utiliser le dépôt "depuis janvier 2021". A l'audience du 23 mai 2023, il a déclaré avoir réintégré le local "début 2020". Actuellement, il n'y entreposait plus du matériel sensible par crainte de nouvelles inondations. C'est la raison pour laquelle il demandait "une réduction de loyer au 1^{er} juillet 2022".

N_____, représentant de la bailleresse, a déclaré qu'il avait essayé de joindre le locataire sans succès lorsque le restaurant voisin du dépôt avait été inondé. N'ayant aucune nouvelle de sa part, la régie avait pris l'initiative d'ouvrir le local et de mandater une entreprise pour l'assécher. Elle avait émis des bons pour des travaux de remise en état du dépôt que le locataire n'avait jamais utilisés.

Le témoin O_____, inspecteur des sinistres auprès du groupe d'assurances P_____, a déclaré que la déclaration de sinistre de la bailleresse avait été faite en octobre 2019. L'assurance n'avait appris que des objets avaient été endommagés dans le dépôt qu'après que ceux-ci aient été débarrassés et détruits. Si elle avait pu "constater les dommages", l'assurance aurait pu entrer en matière et rembourser la valeur vénale des objets. Les photographies produites ne permettaient pas de constater les dégâts. Le gestionnaire du sinistre avait dans un premier temps refusé d'entrer en matière, puis s'était ravisé en mars 2021 en sollicitant une copie des

factures. Une proposition avait été faite au locataire le 8 juillet 2022. Concernant les dégâts sur le bâtiment, l'assurance avait versé un montant de 5'000 fr. à la bailleuse, couvrant les frais de nettoyage, d'assèchement du local et de recherche des fuites d'eau.

x. A l'issue de l'audience du 23 mai 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

- B.** Par jugement JTBL/524/2023 du 21 juin 2023, reçu par les parties le 27 juin 2023, le Tribunal a réduit le loyer du dépôt de 50% pour la période du 27 septembre au 20 novembre 2019 (ch. 1 du dispositif), condamné SI C_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ la somme de 247 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 9 février 2021 (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (compte n° 4_____) en faveur de A_____ et B_____, "à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre 1 du dispositif, le montant venant en déduction de celui mentionné au chiffre 2", et à concurrence du solde en faveur de la SI C_____ SA (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a considéré, s'agissant de la remise en état de la chose louée, que le locataire n'avait pas démontré que le dépôt serait encore affecté d'un défaut à ce jour. Aucune photographie de l'état actuel du local n'avait été produite et rien ne permettait de retenir que les travaux d'assèchement entrepris en octobre 2019 n'auraient pas suffi à assécher les murs et le sol. Le locataire avait d'ailleurs confirmé que le local était entièrement sec en novembre 2019 et qu'il l'avait réintégré. S'il n'y avait plus entreposé du matériel sensible, ce n'était pas parce que la chose louée était défectueuse, mais parce qu'il indiquait craindre de nouvelles inondations. En outre, la régie avait émis un bon pour des travaux de peinture que le locataire n'avait pas utilisé.

S'agissant de la réduction de loyer sollicitée, le locataire avait admis que le dépôt avait été assaini le 20 novembre 2019. Il n'avait pas expliqué pour quelle raison il n'avait pas réintégré le local à ce moment-là et s'était en outre contredit quant à la date effective de sa réintégration ("début 2020" ou "depuis janvier 2021"). Il n'était pas démontré que le local était encore affecté d'un défaut suite aux travaux d'assèchement et le locataire avait lui-même déclaré que l'objet loué n'avait été que partiellement touché. Le locataire pouvait dès lors prétendre à une réduction de loyer de 50% du 27 septembre au 20 novembre 2019. A ce titre, la bailleuse devait lui rembourser un trop perçu de 247 fr. 50 ($[275 \text{ fr.} / 30 \text{ jours}] \times 54 \text{ jours} / 2$) avec intérêts à 5% dès le 9 février 2021.

Si le locataire avait démontré avoir subi un dommage en lien avec le dégât d'eau, il ne pouvait pas prétendre au paiement de dommages-intérêts vu l'absence de faute de la bailleuse. Il n'était pas contesté que l'inondation était survenue à cause d'une

fuite sur le réseau public de distribution de l'eau potable. L'explication des SIG – selon laquelle l'eau se serait infiltrée par un ancien tuyau n'appartenant pas au réseau public – n'était pas démontrée, d'une part, et ne permettait pas de retenir que ce tuyau aurait été la propriété de la bailleresse ou relèverait de sa responsabilité, d'autre part. Celle-ci avait par ailleurs pris les mesures nécessaires pour supprimer le défaut, en mandatant deux sociétés qui avaient aspiré l'eau et asséché le dépôt et en émettant un bon de travail pour la réfection des peintures abîmées.

Le locataire n'avait pris aucune conclusion en validation de la consignation du loyer. En tout état, il n'avait pas démontré que le dépôt était affecté d'un défaut lorsqu'il avait consigné le loyer du mois d'avril 2021, le local ayant été assaini en novembre 2019 déjà. Les loyers consignés devaient donc être libérés en main de la bailleresse, sous réserve de la réduction de loyer admise en faveur du locataire.

- C. a.** Par acte expédié le 26 juillet 2023 à la Cour de justice, A_____ a indiqué "fai[re] appel de la décision [JTBL/524/2023] du Tribunal pour différentes raisons".

Il a reproché au Tribunal d'avoir retenu à tort que la bailleresse n'était pas responsable de la survenance du dégât d'eau, au motif qu'il n'avait pas été "démontré que le tuyau abandonné aurait été sa propriété". Selon lui, aucune des parties n'avait mis en doute le fait que "ce tuyau faisait partie et appartenait au propriétaire", ce que les SIG avaient confirmé. Il avait lui-même payé les travaux de réfection et de déblaiement du dépôt (selon devis et facture de L_____ SARL du 13 novembre 2019) et demandait que la bailleresse prenne ces frais en charge, comme elle l'avait fait pour l'assainissement du local. A ce jour, il subissait encore des inondations dans son dépôt, ainsi qu'en attestaient les bons pour travaux émis par la régie. Sa demande en réduction de loyer devait être prise en compte "sur toute la période" vu le défaut affectant le dépôt.

Il a produit des pièces nouvelles, à savoir deux "ordres de travaux", l'un daté du 14 juin 2023 pour un "contrôle plafond de cave - suite sinistre" et l'autre du 6 juillet 2023 pour des "travaux - suite sinistre".

b. Dans sa réponse du 31 août 2023, SI C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à son rejet. Elle a également conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par le locataire et des allégués de fait s'y rapportant.

c. Le 9 octobre 2023, sous la plume de son nouveau conseil, A_____ a répliqué - son écriture de réplique étant déposée à son nom et à celui de B_____ - et pris des conclusions qui ne figuraient pas dans son acte d'appel.

Il a allégué des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle datée du 8 juillet 2022.

d. La bailleresse a dupliqué le 11 décembre 2023, persistant dans ses conclusions.

e. A_____ s'est encore déterminé par écrit le 26 décembre 2023.

f. La cause a été gardée à juger le 2 février 2024, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

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).

En l'espèce, les dernières conclusions du locataire en première instance portaient, notamment, sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

Contrairement à ce que plaide la bailleuse, l'appel est recevable en tant qu'il a été interjeté par le locataire à son seul nom. En effet, l'entreprise individuelle de A_____ est dépourvue de la personnalité juridique, si bien qu'elle se confond avec ce dernier, qui en est le titulaire. Par conséquent, seul A_____ revêt la qualité de partie au procès, à l'exclusion de B_____ (cf. ATF 142 III 96 consid. 3.3.3; ACJC/352/2024 du 13 mars 2024 consid. 2.1; art. 66 et 67 *a contrario* CPC).

L'appel a par ailleurs été formé dans le délai prescrit par la loi (art. 311 al. 1 CPC) et devant l'autorité compétente, de sorte qu'il est recevable dans cette mesure.

- 1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

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).

- 1.3** La procédure ordinaire est applicable au présent litige (art. 219 ss CPC), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus à l'art. 243 al. 2 let. c CPC (le locataire n'ayant pris aucune conclusion en validation de la consignation du loyer devant le Tribunal).

- 1.4** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

L'appelant a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

A l'appui de son mémoire d'appel, il a produit deux ordres de travaux émis par la régie les 14 juin et 6 juillet 2023. Ces pièces sont postérieures au 23 mai 2023, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont donc recevables, de même que les faits auxquels elles se rapportent.

En revanche, la pièce nouvelle datant du 8 juillet 2022, produite avec la réplique, est irrecevable, puisque l'appelant aurait pu - et dû - s'en prévaloir en première instance, avant la clôture des débats principaux (art. 229 CPC). Il en va de même des allégués nouveaux formulés en lien avec cette pièce.

1.5 La bailleresse conclut à l'irrecevabilité de l'appel, faisant valoir que le mémoire d'appel du 26 juillet 2023 n'est pas suffisamment motivé et n'articule aucune conclusion.

1.5.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé.

La motivation est une condition légale de recevabilité qui doit être examinée d'office. Afin de respecter cette exigence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

Même si l'art. 311 al. 1 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions; en matière pécuniaire, celles-ci doivent être chiffrées. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande

l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6, SJ 2012 I 373).

La motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même. Elle ne saurait dès lors être complétée ou corrigée ultérieurement, une fois le délai d'appel échu. Si elle fait défaut, la juridiction d'appel n'entre pas en matière. Il en va de même pour les conclusions d'appel. En effet, il ne peut être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant l'appel de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (arrêt du Tribunal fédéral 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2. et les références citées).

1.5.2 En l'espèce, ainsi que le relève l'intimée, l'acte d'appel du 26 juillet 2023 ne comporte aucune conclusion, de sorte qu'il est difficile de déterminer ce que l'appelant souhaite obtenir devant la Cour. De surcroît, l'appelant se limite à substituer sa propre appréciation à celle du Tribunal et à formuler des critiques toutes générales du jugement attaqué, sans reprendre la démarche des premiers juges ni mettre le doigt sur les failles de leur raisonnement, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus.

Au surplus, il ne saurait être tenu compte des conclusions et des griefs motivés que l'appelant a formulés pour la première fois dans sa réplique, celle-ci ayant été déposée après l'échéance du délai d'appel.

Il suit de là que l'appel est irrecevable.

Même à considérer que l'appel serait recevable, il devrait quoi qu'il en soit être rejeté pour les motifs qui suivent.

- 2.** A bien le suivre, l'appelant soutient que le dépôt serait encore défectueux à ce jour et qu'il appartiendrait à l'intimée de le remettre en état. Cela justifierait en outre l'octroi d'une réduction de loyer en sa faveur et la prise en charge par l'intimée des travaux facturés et devisés par L_____ SARL.

2.1 Aux termes de 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c).

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 réel de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait

promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2).

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger 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).

Si le locataire a subi un dommage en raison du défaut, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). 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. La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; TSCHUDI, in *Das schweizerische Mietrecht*, 4^{ème} éd. 2018, n. 14 ad art. 259e CO). Le locataire doit par ailleurs s'efforcer de limiter son dommage (art. 44 CO).

L'art. 259e CO présume la faute du bailleur, lequel 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).

2.2 Devant la Cour, l'appelant allègue que des infiltrations d'eau continueraient à affecter la chose louée, en se référant aux ordres de travaux émis par la régie les 14 juin et 6 juillet 2023.

Ces ordres de travaux ne suffisent pas à établir l'existence des infiltrations alléguées. En effet, s'ils se réfèrent à un "sinistre", ces titres ne spécifient nullement qu'il s'agirait de travaux liés à une nouvelle inondation survenue dans le dépôt. L'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve, n'apporte aucun élément probant susceptible d'établir l'existence du défaut évoqué, pas plus qu'il ne conteste de manière motivée la période prise en compte par le Tribunal s'agissant de la réduction de loyer accordée. En particulier, il n'explique pas en quoi les faits tels que retenus par le Tribunal - à savoir qu'en date du 20 novembre 2019, le dépôt avait été entièrement assaini et asséché et qu'il avait pu le réintégrer depuis lors - auraient été mal établis. Il n'explique pas davantage en quoi le local nécessiterait des travaux de remise en état, étant observé qu'il a réclamé ces travaux pour la première fois près de sept mois après l'inondation et qu'il n'a pas jugé utile de faire usage du bon de travail émis par la régie pour refaire les peintures abîmées.

L'appel est donc infondé sur ces points.

Il n'est pas contesté que l'inondation survenue dans le dépôt le 27 septembre 2019 constitue un défaut de la chose louée et que l'appelant a débarrassé du matériel endommagé de son local en novembre 2019. Est en revanche litigieuses la quotité du dommage allégué, de même que la question de savoir si l'intimée a établi avoir pris les mesures utiles pour éviter la survenance du défaut et y remédier sans tarder.

A cet égard, le Tribunal a retenu que l'inondation avait été causée par une fuite sur le réseau public de distribution et que l'explication des SIG - selon laquelle l'eau se serait infiltrée par un ancien tuyau abandonné n'appartenant pas au réseau public - n'était pas démontrée, d'une part, et ne permettait quoi qu'il en soit pas de retenir que ce tuyau appartiendrait à l'intimée ou relèverait de sa responsabilité, d'autre part. Cette appréciation n'est pas remise en cause de façon convaincante par l'appelant, qui se contente d'affirmer que l'intimée aurait reconnu être propriétaire de ce tuyau - alors que tel n'est pas le cas. En outre, à la lumière des faits retenus par le Tribunal et non contestés par les parties, rien ne permet de retenir que l'intimée aurait pu - et dû - prévoir le risque d'une possible inondation du bâtiment via le tuyau mentionné par les SIG. Il ne peut dès lors lui être reproché de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour empêcher la survenance du sinistre.

Une fois avisée de l'inondation, la régie - qui a tenté sans succès de joindre le l'appelant - a immédiatement pris les mesures utiles pour remédier au défaut, en procédant à l'ouverture du dépôt, en mandatant deux sociétés qui ont aspiré l'eau et asséché le local, puis en établissant un bon pour les travaux de remise en état des peintures. Ayant agi avec la diligence requise par les circonstances, aucune faute ne peut dès lors être imputée à l'intimée.

A titre superfétatoire, il sera relevé que l'appelant n'a pas démontré la quotité de son dommage. En effet, celui-ci n'a sollicité une indemnité de 24'300 fr. pour le matériel endommagé que sept mois après la survenance de l'inondation et ce, après avoir débarrassé et détruit le matériel en question, sans avoir fait constater au préalable - par un huissier, par l'intimée ou encore par l'assurance bâtiment - la réalité et l'ampleur du dommage dont il se prévaut. Il a par ailleurs mandaté L_____ SARL, qui a réalisé des travaux pour un montant de 2'600 fr. HT, là encore sans avoir sollicité l'exécution de ces travaux auprès de l'intimée ni avoir fait constater leur nécessité. Partant, l'appelant a échoué à prouver l'étendue du préjudice subi.

L'appel est également mal fondé sur ce point.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 26 juillet 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/524/2023 rendu le 21 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8192/2021.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.