

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8249/2014

ACJC/1336/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 OCTOBRE 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 novembre 2015, comparant par Me Pierre VUILLE, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 octobre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1170/2015 du 2 novembre 2015, expédié pour notification aux parties le 6 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses prétentions (ch. 1 du dispositif), a ordonné la libération des loyers consignés en faveur de C_____ fils (recte : B_____) (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que, si le locataire avait bien prouvé l'existence de plusieurs défauts affectant les locaux, il devait être débouté de ses conclusions en exécution de travaux et en validation de consignation, étant donné qu'il avait, en cours de procédure, résilié son bail et restitué les locaux litigieux. S'agissant des prétentions du locataire en réduction de loyer pour diminution d'usage, le Tribunal a estimé qu'il n'avait pas prouvé de perte de jouissance de la chose louée, de sorte qu'il devait être débouté de ses conclusions. Enfin, pour ce qui concerne les dommages-intérêts allégués par le locataire, les premiers juges ont relevé, d'une part, que le locataire n'avait pas prouvé le dommage allégué, puisque le montant dont il faisait mention avait été acquitté par un tiers et, d'autre part, que le bailleur avait renversé la présomption de faute, puisque le prétendu dommage avait été causé par un événement naturel et imprévisible, de rare intensité, à savoir l'orage de grêle du 20 juin 2013.

- B. a.** Par acte expédié le 9 décembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce qu'une réduction de loyer de 80% lui soit octroyée dès le 20 juin 2013 et jusqu'au 31 octobre 2015, à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui restituer le trop-perçu de loyer en résultant, soit mensuellement une somme de 3'600 fr. depuis le mois de juillet 2013 et jusqu'au 31 octobre 2015, à ce que sa partie adverse soit condamnée à lui verser un montant de 5'770 fr. 20, avec intérêts à 5% depuis le 6 février 2014, à titre de dommages-intérêts, à ce que les loyers consignés soient attribués en premier lieu au paiement des montants susmentionnés, à ce qu'il lui soit au surplus alloué un montant de 11'731 fr. 25 à titre de remboursement de ses frais d'avocat, ainsi qu'une indemnité pour tort moral de 4'000 fr. et à ce que les loyers consignés soient attribués en second lieu au paiement des honoraires d'avocat et indemnité pour tort moral susmentionnés.
- b.** Dans sa réponse du 18 janvier 2016, B_____ (ci-après également : le bailleur) conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et débours.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué en date des 5 et 27 février 2016, en persistant dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées par pli du greffe du 29 février 2016, de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. À compter du 1^{er} novembre 1997, A_____ est devenu locataire d'un atelier de carrosserie et peinture équipé de WC et lavabo, d'une surface de 220 m² au rez-de-chaussée, ainsi que d'une mezzanine et local d'environ 50 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis sur la parcelle 1_____ - feuille 2_____ de la commune D_____.

La première échéance du bail a été fixée au 31 octobre 2002, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer a été fixé à 51'600 fr. par année du 1^{er} novembre 1997 au 31 octobre 2000, puis à 54'000 fr. par année, dès le 1^{er} novembre 2000.

b. Par convention du 3 novembre 1997, B_____ a vendu à A_____ une cabine de peinture d'occasion de marque E_____, d'ores et déjà installée dans les locaux, pour la somme de 30'000 fr.

c. Par jugement du 4 décembre 2003, rendu d'entente entre les parties, celles-ci ont notamment convenu que le bailleur s'engageait à faire réparer la chape de l'atelier, selon un devis préétabli, et qu'elles procéderaient, ensemble, et de leurs propres mains, à la réfection de l'étanchéité du toit sis au-dessus de la cabine de peinture.

d. Le violent orage de grêle qui s'est abattu sur Genève le 20 juin 2013 a endommagé la toiture de l'atelier et a également endommagé de façon irrémédiable la cabine de peinture. Le remplacement de celle-ci a été pris en charge par l'assurance du locataire, à l'exception de la franchise à sa charge de 10% du coût total, soit 5'270 fr. 20, payés par la société en nom collectif F_____.

Dans le cadre du règlement de ce sinistre, le locataire a également acquitté une franchise de 500 fr. liée à l'indemnisation perçue de l'assurance pour sa perte d'exploitation.

e. Par courrier du 21 janvier 2014, le locataire a informé le bailleur de ce que sa nouvelle cabine de peinture était couverte d'eau, ce qui démontrait que le problème d'étanchéité de la toiture de l'atelier n'avait pas été réglé.

Il fixait ainsi un délai au 31 janvier 2014 au bailleur pour procéder à la réparation définitive du défaut, sous menace de consignation du loyer.

f. Le locataire a consigné son loyer dès le mois d'avril 2014.

g. En date du 28 avril 2014, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en validation de la consignation de loyer,

en concluant notamment à ce que la consignation soit validée, à ce que son bailleur soit condamné à effectuer des travaux d'étanchéité complète de la toiture, à ce qu'une somme de 5'770 fr. 20 lui soit remboursée à titre de dommages-intérêts (incluant donc à ce titre la franchise acquittée pour l'indemnisation perçue au titre de perte d'exploitation), et à ce qu'une réduction de loyer de 20% lui soit octroyée dès le 20 juin 2013 et jusqu'à l'élimination totale du défaut de toiture, avec remboursement du trop-perçu de loyer par le biais des loyers consignés.

h. Le 4 juin 2014, G_____, de la société H_____ SA, a établi à la demande du locataire un rapport sur l'état de la toiture de la carrosserie, dont il ressort que celle-ci n'est pas aux normes et ne peut en aucun cas assurer une étanchéité suffisante. Des solutions de mise en conformité étaient proposées pour un coût de l'ordre de 89'000 fr.

Le rapport retient en particulier que la toiture est recouverte de tôle ondulée Eternit désuète et vraisemblablement chargée en amiante, que le chéneau permettant d'évacuer les eaux de pluie n'est pas réalisé correctement et n'est donc pas aux normes, et que certaines pièces manquent. Par ailleurs, le chéneau présente une contrepente par rapport à l'évacuation, probablement due à l'affaissement de la poutre centrale ayant pourri suite aux infiltrations d'eau. Enfin, les nouveaux éléments en Eternit ont été installés et vissés à même la tôle ondulée, sans respecter les chevauchements, installation qui, selon G_____, ne peut en aucun cas résoudre le problème, mais assurément le péjorer.

i. Par courrier du 25 septembre 2014, le bailleur a informé le locataire de ce qu'il considérait le problème comme réglé, puisque malgré un été très pluvieux, aucune infiltration d'eau ne lui avait été annoncée.

j. Les parties n'étant pas parvenues à un accord lors de l'audience de conciliation du 7 octobre 2014, l'autorisation de procéder a été délivrée au locataire.

k. Le 14 octobre 2014, le bailleur a averti le locataire qu'il s'était rendu dans ses locaux les 11 et 13 octobre 2014, suite à de fortes précipitations, et qu'il n'avait constaté la présence d'aucune goutte de pluie sur la cabine de peinture.

l. Au mois d'octobre 2014, le bailleur a mandaté I_____, de la société J_____, afin qu'il fasse un contrôle et un nettoyage de la toiture.

m. Le 29 octobre 2014, le locataire a sommé le bailleur d'arrêter ces travaux, en raison du risque relatif à la présence d'amiante dans la toiture.

Le même jour, le locataire a dénoncé cette situation au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), ce qui a conduit le bailleur à expliquer à cette autorité, par courrier du 30 octobre 2014, le contexte dans lequel avait eu lieu cette intervention sur la toiture, expliquant au surplus que l'entreprise mandatée exécutait son intervention dans les règles de l'art, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'interrompre les travaux.

n. Le 31 octobre 2014, le bailleur a écrit à son locataire pour lui faire part de sa «*profonde stupéfaction*» par rapport à sa tentative de faire stopper les travaux, alors même qu'il lui faisait le reproche, dans le cadre de la procédure en cours, de ne pas entretenir la toiture en question.

o. Le 5 novembre 2014, le locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa demande en validation de consignation, reprenant ses conclusions de la procédure de conciliation.

p. Le bailleur a répondu le 17 décembre 2014, en concluant au déboutement du locataire de toutes ses prétentions et à la libération, en sa faveur, des loyers consignés.

Il a exposé qu'à la suite de l'orage du 20 juin 2013, d'une intensité et d'une violence extrême, la seule plainte d'infiltration d'eau reçue du locataire était celle du 17 janvier 2014, dont l'origine n'était pas liée à la toiture, mais au fait que la nouvelle cabine de peinture, trop haute, avait nécessité de scier la dalle du sol, sans qu'il en soit averti. En installant la nouvelle cabine, les ouvriers mandatés par le locataire avaient touché la toiture. Sitôt prévenu, le bailleur avait remis en état la surface touchée et avait installé un plastique sur le toit de la cabine, par précaution. Il avait demandé à I_____, en automne 2014, de contrôler et de nettoyer la toiture. Le locataire n'avait donc subi aucun dommage. Au contraire, l'orage du 20 juin 2013 lui avait permis de réaliser une importante plus-value, soit le remplacement à neuf d'une cabine de peinture qui était entièrement amortie, puisqu'acquise d'occasion, seize ans auparavant.

q. Lors de l'audience du 16 février 2015, le locataire a admis que le bailleur s'était à chaque fois déplacé dans les locaux lorsqu'il l'avait appelé pour se plaindre de défauts.

Le bailleur a réitéré que, depuis janvier 2014, il n'y avait plus eu aucun incident. Il avait, à cette époque, posé un plastique transparent sur la cabine de peinture, car il avait constaté l'existence d'une flaque d'environ 17 cm de diamètre. Le locataire l'avait ensuite enlevée, manifestement car il n'y avait plus de problème. Le locataire avait fait par ailleurs couper les poutres de la toiture et enlever les dalles au sol, sans son autorisation, pour poser la nouvelle cabine, plus haute que la précédente. Le bailleur a enfin relevé qu'il avait fait intervenir un professionnel, soit I_____, sur la toiture, en raison du fait que le locataire l'accusait toujours de bricoler, plutôt que de réparer.

Pour sa part, le locataire a déclaré que la situation demeurait problématique car, par temps de pluie et de vent, l'eau s'écoulait le long du mur et il y avait une flaque sur le haut de la cabine. Le dernier problème remontait au 17 octobre 2014. Il a contesté avoir entrepris des travaux sans en avoir averti le bailleur et précisé qu'il n'avait finalement pas coupé les poutres du toit, mais coupé la nouvelle cabine.

r. Par courrier du 21 avril 2015, le locataire a résilié son bail pour le 31 octobre 2015, date à laquelle il a restitué les locaux.

s. Dans le cadre de la procédure, le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins et a ordonné une expertise.

t. Il ressort de cette dernière, réalisée par K_____ le 15 juillet 2015, que, lors de sa visite, il lui avait été difficile d'évaluer l'étanchéité de la toiture. Il relevait toutefois que les réparations faites par I_____ ressemblaient plus à du bricolage qu'à des interventions dans les règles de l'art.

u. Quant à l'audition des différents témoins, elle a permis d'établir la survenance de quelques infiltrations d'eau, soit lors de fortes intempéries, conjuguées avec des rafales de vent, et le fait que, informé du défaut, le bailleur n'a jamais procédé à des réparations suffisantes.

Les enquêtes ont également permis d'établir qu'en raison du problème d'étanchéité il faisait froid en hiver dans les locaux, sans toutefois que des relevés de température n'aient été effectués.

Enfin, les enquêtes ont permis d'établir que l'orage de grêle du 20 juin 2013 a été d'une intensité exceptionnelle, suffisante à endommager des bâtiments.

v. Par plaidoiries finales du 15 octobre 2015, le bailleur a persisté dans ses conclusions, tandis que, pour sa part, le locataire a amplifié celles-ci, en portant à 80% sa demande de réduction de loyer dès le 20 juin 2013 jusqu'à l'élimination totale du défaut et en sollicitant une indemnité pour tort moral de 4'000 fr., ainsi que l'octroi de dépens, justifiant cette amplification par la dangerosité du bâtiment et son absence d'isolation thermique suffisante.

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).

1.2 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1). En l'espèce, vu les conclusions de l'appelant en paiement et en réduction de loyer pour diminution d'usage, elle est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.4 La Cour procédera d'office à la rectification de la qualité de la partie intimée en B _____, celle-ci étant conforme à ses inscriptions au registre civil.

2. 2.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas 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 et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 258).

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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, *op. cit.*, p.257).

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 consid. 4.1).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *op. cit.*, p. 248). En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC – applicable au cas d'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC –, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOLH, *op. cit.*, p. 243 ss).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; Peter HIGI, *Zürcher Kommentar*, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, op. cit., p. 220-222).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

À titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble en chantier (SJ 1979 p. 145-146).

Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1^{er} juin 1987).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJC/972/1999; ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120).

C'est également une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée.

Il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie

quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

Dans un arrêt de 2006, le Tribunal fédéral avait octroyé une réduction de loyer de 5% pour des flaques de 4 à 8 millimètres intervenant à fréquence régulière dans un garage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2006 du 1er mai 2006 consid. 5).

Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, à l'instar des premiers juges, la Cour constate que le locataire échoue à prouver une perte de jouissance des locaux en lien avec les infiltrations d'eau, ayant tout au plus établi la survenance, à quelques occasions, d'infiltrations d'eau de faible importance et n'ayant eu aucune conséquence sur son activité. Dans la mesure où la chose louée est un atelier de carrosserie, dont on ne peut pas attendre les mêmes qualités que d'autres locaux commerciaux tels que bureaux ou arcades, la perte de jouissance, même si elle devait être admise, ne saurait atteindre les 5% exigés par la jurisprudence susmentionnée, au vu des circonstances du cas d'espèce. Quant aux autres défauts allégués pour la première fois lors des plaidoiries finales devant le Tribunal, soit la dangerosité du bâtiment et son absence d'isolation thermique suffisante, ceux-ci n'ont pas été prouvés par le locataire.

Au vu de ce qui précède, celui-ci doit être débouté de ses conclusions en réduction de loyer pour diminution d'usage et en indemnisation pour tort moral. Le jugement entrepris sera, partant, confirmé sur ce point.

- 3. 3.1** L'appelant sollicite également la prise en charge par sa partie adverse de la franchise qu'il a dû régler à son assurance, liée au remboursement du dommage consécutif à l'orage de grêle du 20 juin 2013.

En vertu de l'art. 259e CO, 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.

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonné 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 (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 3 ad art. 259e CO).

3.2 En l'espèce, l'appelant n'a pas établi avoir subi un dommage puisqu'il apparaît qu'il se trouve au contraire enrichi suite aux événements du 20 juin 2013, ayant vu la cabine de peinture achetée d'occasion à 30'000 fr. quelque quinze ans auparavant, être remplacée par une cabine neuve, d'une valeur de 52'701 fr. 70, pour laquelle il n'a dû acquitter que 10% du prix, à titre de franchise, augmenté de la franchise de 500 fr. liée à sa perte d'exploitation.

Au demeurant, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, l'appelant n'a pas non plus démontré avoir acquitté la somme de 5'770 fr. 20 dont il demande le remboursement, celle-ci ayant été réglée par la société en nom collectif F_____.

Enfin, comme l'a également retenu le Tribunal, le bailleur a apporté une preuve libératoire de l'absence de faute de sa part, puisque le dommage allégué par l'appelant avait été causé par l'orage de grêle du 20 juin 2013, lequel a été d'une ampleur et d'une intensité exceptionnelles.

Il en découle que l'appelant doit également être débouté de ses conclusions sur ce point et le jugement querellé confirmé.

4. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris doit ainsi être intégralement confirmé.
5. À teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6) L'appelant sera également débouté de ses conclusions sur ce point.

* * * * *

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

Préalablement :

Rectifie la qualité de C_____ fils en B_____.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1170/2015 rendu le 2 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8249/2014-5 OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.