

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9319/2010

ACJC/874/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 16 JUILLET 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et intimé d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, représenté par la régie C_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié_____, intimé et appelant, comparant d'abord par Me Mauro Poggia puis par Me Christian Van Gessel, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.07.2014.

EN FAIT

- A.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 27 août 2013, A_____ a formé appel contre le jugement JTBL/654/2013, rendu le 18 juin 2013 par la 3^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers, communiqué aux parties par plis du greffe du 25 juin 2013.

Dans ce jugement, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à exécuter dans les règles de l'art et dans un délai de six mois les travaux qui s'imposaient dans les locaux loués pour remédier au défaut de température et aux infiltrations d'eau dans le garage (ch. 1). Il a également réduit le loyer de 10% dès le 1^{er} octobre 2003 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 10% supplémentaires du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année dès le 1^{er} octobre 2003 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température (ch. 2). En outre, il a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés (_____) à concurrence des réductions octroyées en faveur du locataire et du solde en faveur du bailleur (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

- B.** Dans son appel, A_____ conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que, cela fait, la Cour déboute B_____ de toutes ses conclusions, et ordonne la déconsignation immédiate de tous les loyers consignés en sa faveur.

A l'appui de ses conclusions, l'appelant produit une facture de l'entreprise D_____ du 13 juin 2013, concernant l'exécution de travaux de ferblanterie effectués pour un montant de 5'951 fr. net, en lien avec un rapport-devis du 15 mars 2013 mentionnant des travaux de recherche et localisation puis réparation d'infiltrations. Le rapport indique que le sondage n'a pas révélé la présence d'eau dans le complexe d'étanchéité, que suite à la mise en eau de la descente, des traces d'humidité sont apparues et que le remplacement de la descente ainsi que l'application d'une résine dans l'encaissement sont nécessaires. Le coût de ces recherches et rapport a été facturé à 561 fr. 40.

- C.** Le 30 septembre 2013, B_____ a adressé à la Cour de justice un mémoire de réponse et d'appel joint. Il conclut au rejet de l'appel formé par A_____, à ce que la Cour annule le chiffre 2 du jugement entrepris et cela fait, à ce qu'elle réduise le loyer de 50% dès le 1^{er} octobre 2003 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 25% supplémentaires du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année dès le 1^{er} octobre 2003 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température, tout en déboutant A_____ de toutes autres conclusions.

D. Le 4 novembre 2013, A_____ a répondu à l'appel joint. Il a conclu à ce que B_____ soit débouté de toutes ses conclusions et persisté dans ses propres conclusions d'appel.

Il a produit en annexe à son mémoire de réponse à l'appel joint des extraits du mémento statistique du canton de Genève, pour les années 2008, 2010 et 2013, lesquels comportent notamment des observations météorologiques sur les températures et le nombre de jours de précipitations.

E. Les faits pertinents suivants doivent être retenus :

Le 15 février 1994, E_____, propriétaire, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface d'environ 680 m² comprenant une arcade d'environ 120 m² et un dépôt et accès véhicules d'environ 560 m², situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un garage automobile.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 10 ans et 15 jours, soit du 15 avril 1994 au 30 avril 2004, renouvelable ensuite d'année en année.

Le loyer annuel, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé par contrat à 72'000 fr., charges non comprises.

A une date indéterminée, A_____ a racheté l'immeuble.

Le 2 mai 2000, les parties ont conclu un contrat de bail qui annulait et remplaçait, avec effet au 1^{er} avril 2000, tous les précédents contrats conclus entre les parties et portant sur la location des locaux de 680 m² (art. 1 des clauses particulières).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 14 ans et 9 mois, soit du 1^{er} avril 2000 au 31 décembre 2014, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans.

Le loyer, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé par le contrat à 64'200 fr., charges non comprises.

A compter du 1^{er} mai 2003, la surface louée par B_____ a été diminuée, par avenant au contrat de bail du 2 mai 2000, à 590 m², comprenant un bureau d'environ 30 m² et un dépôt avec accès véhicules d'environ 560 m².

Le loyer annuel a été fixé à 46'200 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} mai 2003 et a été augmenté successivement pour atteindre 47'400 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} mai 2009.

Par courrier du 27 novembre 2008, le bailleur a refusé de donner suite à une demande formée par le locataire de réviser les conditions du bail.

Par courrier du 7 janvier 2010, le locataire s'est plaint auprès de la régie représentant le bailleur du chauffage pratiquement inexistant dans l'atelier et des températures avoisinant les 0 à 4 degrés en hiver, des vitres de la verrière cassées, de la pénétration d'eau dans le local, ainsi que de la porte automatique qu'il avait été contraint de réparer. Il relevait qu'après plusieurs téléphones de sa part, plusieurs sociétés s'étaient rendues dans les locaux ces dernières années et avaient fait des devis, mais qu'aucune suite n'y avait été donnée.

Par pli du 1^{er} février 2010, le locataire a demandé à la régie de donner suite à son courrier du 7 janvier 2010.

Par pli du 15 février 2010, le locataire a mis la régie en demeure d'effectuer à ses frais les travaux qui s'imposaient pour remédier au défaut de température et aux infiltrations d'eau dans l'atelier, ainsi qu'au mauvais fonctionnement de la porte défectueuse d'ici au 19 mars suivant, faute de quoi il consignerait son loyer dès le mois d'avril 2010. Il réservait ses droits pour le surplus, notamment s'agissant d'une réduction de loyer pour diminution d'usage.

Par courrier du même jour, la régie a accusé réception de la correspondance du locataire du 1^{er} février 2010. Elle a indiqué que tous les devis lui étaient parvenus et que le dossier complet avait été transmis au propriétaire dans le courant de janvier 2010 pour accord.

Par pli du 24 février 2010, donnant suite au courrier du locataire du 15 février 2010, la régie a indiqué que la porte automatique faisait partie intégrante de la chose louée et qu'il appartenait au locataire de conclure un contrat d'entretien avec une société spécialisée. Elle se disait en outre surprise de ses doléances relatives au chauffage, étant donné qu'il était au bénéfice d'un bail depuis 2000 et qu'il avait connaissance des locaux au moment de sa signature. Les travaux de remplacement des vitres cassées seraient, quant à eux, effectués dans les prochains jours.

Par pli du 16 mars 2010, le locataire a demandé à la régie sur quelles dispositions elle se fondait pour affirmer qu'il était tenu de conclure un contrat d'entretien avec une société spécialisée pour la porte automatique.

Le 30 mars 2010, B_____ a consigné son loyer du mois d'avril 2010.

Par courrier du 14 avril 2010, le bailleur a répondu au locataire qu'il se fondait sur l'article 19 des conditions générales pour locaux commerciaux, édition de 1996 en ce qui concernait le contrat d'entretien pour la porte automatique, selon lequel :

« 1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.

2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités. »

Par requête déposée le 30 avril 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a conclu à ce qu'il soit ordonné au bailleur de procéder aux travaux permettant de remédier au défaut de température de l'atelier, à l'infiltration d'eau dans l'atelier et au mauvais fonctionnement de la porte automatique, à ce qu'il soit autorisé à consigner le loyer tant que les défauts n'auraient pas été intégralement supprimés, à ce qu'une réduction de loyer de 75% du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année et de 50% du 1^{er} mai au 30 septembre de chaque année lui soit accordée depuis le 1^{er} octobre 2003 et jusqu'à la suppression complète des défauts et à ce que la déconsignation des loyers en sa faveur soit ordonnée à due concurrence.

A l'appui de ses conclusions, le locataire a indiqué s'être adressé à la régie, de même qu'aux précédentes régies en charge de l'immeuble, afin de se plaindre de problèmes de chauffage, de fuites d'eau et de vitres de la verrière cassées dès l'automne 2003. Il a en outre produit des attestations de deux employés confirmant les infiltrations d'eau et la température avoisinant les 0 à 5 degrés en hiver, des photographies illustrant les défauts allégués et un courrier de plaintes de familles voisines du requérant au sujet du bruit engendré par la porte automatique du garage.

La conciliation ayant échoué lors de l'audience auprès de la Commission de conciliation du 27 août 2010, les parties ont convenu lors de l'audience du 12 avril 2011 de porter directement le litige par-devant le Tribunal des baux et loyers, ce qui a été fait en date du 13 avril suivant.

Dans son mémoire de réponse du 8 juillet 2011, le bailleur a conclu préalablement à l'ouverture des enquêtes et principalement à ce que le locataire soit débouté de toutes ses conclusions et à ce que la déconsignation des loyers en ses mains soit ordonnée immédiatement.

A l'appui de ses conclusions, il a relevé, photographies à l'appui, que les locaux étaient recouverts, sur une surface d'environ 365 m², par une verrière centrale ouverte sur tous ses côtés et posée sur la structure porteuse. La verrière était séparée de cette structure de quelques centimètres, ce qui ventilait naturellement les locaux et permettait notamment l'évacuation des gaz d'échappements et de l'humidité. La toiture était également équipée de huit petites verrières, faisant office de puits de lumière. L'eau de ruissellement était évacuée par le biais d'une cunette. Depuis l'origine du bail, les locaux étaient par ailleurs chauffés par trois aérothermes à pulsion d'air chaud et le bureau était équipé de deux radiateurs muraux. L'immeuble datait des années 1950.

Les travaux demandés par le locataire consistaient en des travaux à plus-values, soit l'amélioration du système de chauffage existant et la remise à neuf de la verrière. Le locataire n'avait en outre pas émis de protestation pendant près de dix ans. Le bailleur contestait, pour le surplus, que la température des locaux était de 0 à 4 degrés et relevait que les trois aérothermes avaient toujours parfaitement fonctionné. La porte automatique n'était par ailleurs pas défectueuse, et la régie n'avait été saisie d'aucune plainte des occupants de l'immeuble à propos du bruit. L'entretien de cette porte incombait en outre au locataire. L'état des locaux, connu du locataire à la conclusion du bail, avait été pris en compte lors de la fixation du loyer. S'agissant des vitres brisées de la verrière, elles avaient été réparées.

Par lettre du 12 mai 2011 adressée à B_____, la régie a indiqué que deux vitres de la verrière étaient trouées et qu'une entreprise avait été mandatée pour procéder à leur réparation. Les travaux effectués en 2010, notamment sur la cunette de toiture, avaient permis de supprimer définitivement toute nouvelle infiltration, en particulier à proximité du tableau électrique.

Par courrier électronique du 21 juillet 2011 à B_____, F_____, administrateur auprès de la régie G_____, a confirmé que durant la période où ladite régie avait géré l'immeuble, soit du 1^{er} octobre 2001 au 30 juin 2005, le locataire l'avait informé à maintes reprises des infiltrations d'eau par les verrières du garage, ainsi que des gros problèmes de chauffage. Les représentants de la régie avaient pu constater sur place que l'étanchéité des verrières n'était pas assurée, malgré certains colmatages, et qu'en période hivernale, la température à l'intérieur du garage excédait rarement les 8 à 9 degrés. Lors du remplacement de la chaufferie en 2003, les ventilo-convecteurs du garage n'avaient pas été remplacés.

Par pli du 22 août 2011 à la régie, le locataire a indiqué avoir appris à la lecture du mémoire de réponse du bailleur qu'une ouverture vers l'extérieur existait entre le toit et la partie verticale de la verrière et qu'ainsi le modeste chauffage des locaux s'échappait par cette ouverture, ce que le bailleur justifiait par un besoin d'aération des locaux compte tenu des gaz d'échappement des véhicules. Or, selon les exigences de l'OCIRT, B_____ avait installé deux extracteurs, de sorte qu'aucune ouverture vers l'extérieur n'était nécessaire. Il priait dès lors le bailleur d'entreprendre les travaux nécessaires pour boucher cette ouverture. Pour le surplus, les infiltrations d'eau étaient clairement visibles à proximité des installations électriques et il invitait dès lors formellement le bailleur à remédier sans délai à l'étanchéité de la toiture.

Dans sa réponse du 31 août 2011, la régie a indiqué au locataire qu'il connaissait la conception de la verrière et la typicité des locaux depuis l'origine du bail, qui remontait à plus de 10 ans, de sorte qu'il ne pouvait réclamer que l'ouverture en toiture soit bouchée. La toiture était quant à elle étanche, divers contrôles ayant été effectués dans le courant de l'année.

Le 17 octobre 2011, le Tribunal s'est rendu sur place. Il a constaté l'existence d'une coulure d'eau sur la droite du plafond du couloir menant de la rue à l'intérieur du garage. Sur la gauche, il a constaté les conséquences d'une fuite d'eau sur le plafond avec de la peinture écaillée. Le Tribunal a assisté à l'ouverture de la porte automatique. Au départ, il y avait un « boum » et il en allait de même à la fermeture de la porte. Cela étant, pendant la montée et la descente de la porte, il n'y avait pas de bruit particulier.

B_____ a indiqué que la porte datait de 1994. S'agissant du bruit à l'ouverture et à la fermeture, il ne s'en plaignait pas à titre personnel. En général, cette porte était laissée ouverte en été. Par temps froid, elle s'ouvrait une trentaine de fois, la première fois à 7h30. Il avait fait changer plusieurs pièces, à savoir des poulies et des roulements. C'était le propriétaire de l'époque qui avait payé la facture d'installation de la porte. Il n'avait pas de contrat d'entretien pour cette porte automatique.

Le Tribunal a constaté que le mur comportant le tableau électrique avait été touché par des inondations. B_____ a indiqué que de l'eau avait coulé derrière le tableau électrique. Le Tribunal n'a pas constaté de traces d'eau, mais a en revanche constaté des coulures d'eau le long de la descente des eaux pluviales, ainsi que le fait que le mur autour était largement abîmé et la peinture écaillée. Il n'y avait pas de trace apparente et récente d'humidité.

Le Tribunal a constaté des traces de fuite d'eau – anciennes et récentes – le long de l'arrête du mur et du chéneau, ainsi que des traces d'humidité le long des murs. Il y avait notamment des coulures noirâtres le long des peintures. Il y avait également des traces de pneus.

Le Tribunal a constaté que tout autour de la verrière, il y avait un jour d'environ 5 millimètres entre le béton et la structure métallique de la verrière. D'une manière générale, la verrière était en bon état. Le Tribunal a constaté que l'aération générale était assurée par un système installé en 1994 à l'ouverture par B_____.

Le Tribunal a constaté la présence de trois aérothermes, l'un proche du bureau, l'un vers l'atelier et l'un vers les pneus.

B_____ a indiqué qu'il s'était toujours plaint des problèmes de température depuis 1994 et n'avait pas toujours envoyé des courriers pour ce faire.

Le 13 février 2012, Me H_____, huissier judiciaire, a constaté que la température ne dépassait pas 11 à 11.5 degrés en divers points du garage et qu'elle était de 10.5 degrés sur les établis, que le garage était coiffé en partie centrale d'une grande verrière et que les joints des vitrages étaient dégradés et laissaient passer l'eau, que de nombreuses traces d'eau étaient visibles sur les parties bétonnées, que l'air passait sous les vitrages et qu'il n'y avait pas de calfeutrage sur

tout le tour des baies vitrées. Un employé de B_____ passait un mètre pliable entre les vitres et le béton sur le pourtour de la verrière. Divers photographies étaient en outre annexées à son constat.

Lors des audiences d'enquêtes des 6 mars et 13 novembre 2012, plusieurs anciens employés de B_____, engagés selon leurs explications entre 1993 et 2012, ont indiqué qu'il faisait très froid en hiver dans le garage (témoins I_____, J_____, K_____). Après leur enclenchement, les chauffages soufflaient de l'air chaud pendant un court laps de temps, avant de souffler de l'air froid, de sorte que ces appareils étaient aussitôt éteints (témoins I_____, J_____, L_____, M_____, N_____). Les employés étaient tenus de s'habiller comme s'ils travaillaient dehors et étaient souvent malades (témoins I_____, K_____). Pendant leurs pauses, ils allaient se réchauffer dans le bureau de B_____ (témoins J_____, L_____, N_____). Certains avaient quitté leur poste en raison des mauvaises conditions climatiques (témoins J_____, N_____). Le garage subissait également des infiltrations d'eau en raison des verrières qui n'étaient pas étanches (témoins K_____, L_____, N_____). Il y avait un centimètre entre les vitres, et les joints se décollaient (témoin N_____). Lorsqu'il pleuvait, il y avait de l'eau par terre et le long des murs (L_____, M_____). Des machines devaient être déplacées. En cas de bise, le vent entraînait dans les locaux par la verrière. B_____ appelait souvent la régie au sujet des fuites d'eau de la verrière (témoins N_____, K_____) et du chauffage (témoins I_____, L_____, K_____). Des entreprises étaient intervenues pour les problèmes de chauffage, mais cela n'avait rien changé. Une entreprise était également intervenue pour changer les vitres cassées de la verrière, mais il n'y avait pas eu de remplacement des joints des vitres. Un problème d'étanchéité dans le bureau était également survenu en 2010.

Lors de l'audience d'enquêtes du 13 novembre 2012, O_____, ancien chauffagiste, a indiqué qu'il avait été consulté par B_____ le 23 mars 2010 en raison de la température basse dans son garage. La puissance en Kw du chauffage à la base n'était pas suffisante. L'amélioration était facile à faire, il suffisait d'augmenter la puissance des appareils existants en reliant l'installation directement à la chaudière. Le coût d'une telle installation devait se monter à environ 3'000 fr. Si on ajoutait par ailleurs deux aéro-chauffeurs identiques à ceux existants, la température ambiante atteindrait 15 degrés, ce qui était tout à fait conforme à la norme SIA en la matière. Le prix d'un aéro-chauffeur était d'environ 2'000 fr. L'intégralité des travaux devait coûter environ 10'000 fr. Les locaux étaient en outre une passoire en matière de chaleur. La verrière n'était pourvue que d'un simple vitrage et il y avait également un courant d'air perpétuel.

Dans un rapport du 31 juillet 2012, l'entreprise P_____ a indiqué à la régie qu'elle recherchait l'origine des infiltrations d'eau dans le bureau de B_____.

Par courrier du 2 octobre 2012 donnant suite à un courrier du locataire du 25 septembre 2012, la régie a indiqué que l'entreprise P_____ procéderait au changement du boiler qui alimentait le garage en eau chaude. S'agissant des infiltrations d'eau dans le bureau, l'entreprise P_____ avait été mandatée dès le mois de juin 2012 pour identifier l'origine de la fuite. Les travaux étaient toujours en cours et touchaient à leur fin.

Les audiences d'enquêtes des 8 janvier et 26 février 2013 ont permis de recueillir les témoignages suivants :

Q_____, employé auprès de la régie C_____, a indiqué qu'il était chargé de la gérance technique de l'immeuble depuis juin 2008. Il était intervenu plusieurs fois dans le garage sur demande de B_____. Il contrôlait également régulièrement et spontanément la toiture et notamment la verrière. Il était intervenu dans le courant de 2009 en raison de fuites d'eau dans la verrière. L'intégralité des joints non étanches et des verres fissurés avait été changée en 2010. S'agissant du chauffage, il n'avait fait qu'un constat du matériel de chauffage existant. Les aérothermes soufflaient chaud au début, mais il n'était pas resté assez longtemps pour constater que le chauffage soufflait froid. Il était certain que les aérothermes étaient reliés à la chaufferie de l'immeuble. En 2009, il avait mandaté une entreprise qui avait indiqué que l'installation était en ordre. B_____ avait continué à se plaindre de la température insuffisante dans son garage. Le témoin ne pouvait pas dire que lors de ses passages il faisait froid dans les locaux. Il ne devait pas faire beaucoup moins de 15 degrés. En 2012, il y avait eu un problème de fuites d'eau dans le bureau de B_____. L'entreprise P_____ avait été mandatée et les problèmes avaient été résolus en fin d'année. Il y avait également eu des problèmes de chauffe-eau et B_____ avait été privé d'eau chaude pendant plusieurs mois en 2012. Le chauffe-eau avait été changé. Il avait appris suite à la réception d'un courrier de la Ville de Genève le jour précédant l'audience qu'il y avait un problème d'eau dans le mur commun du garage et de la crèche avoisinante, soit du mur où se trouvait le compteur électrique du garage. Des recherches seraient entreprises pour savoir d'où provenaient ces infiltrations.

R_____, installateur sanitaire auprès de l'entreprise P_____, a indiqué que l'entreprise intervenait dans l'immeuble depuis 5 à 6 ans. L'immeuble, d'une manière générale, avait des problèmes d'infiltration d'eau en raison des colonnes d'eau vétustes. Le garage subissait les problèmes liés à ces colonnes vétustes. Elles étaient d'origine et devaient être changées. Il y avait une colonne montante qui arrivait directement dans le bureau de B_____. L'eau suivait les canalisations et finissait par arriver dans le plafond du bureau et coulait sur les murs. L'entreprise était intervenue en juillet 2012 pour les infiltrations d'eau dans le bureau. Elle n'était pas mandatée pour remplacer l'ensemble des colonnes de chutes, mais remplaçait la pièce défectueuse chaque fois qu'il y avait un sinistre. Le chauffe-eau avait été changé dans la deuxième partie de 2012.

F_____, employé de la régie G_____, a indiqué s'être occupé de la gérance de l'immeuble de fin 2001 à mai/juin 2005. B_____ s'était plaint à plusieurs reprises de problèmes d'infiltrations d'eau. Ses plaintes étaient fondées et les problèmes étaient récurrents. La verrière était dans son état d'origine et datait des années 1950, de sorte qu'il y avait des problèmes d'infiltration d'eau et d'étanchéité. Il s'était déplacé plusieurs fois sur les lieux et il avait été procédé à des réparations ponctuelles. Il avait parlé de ce problème de verrière au propriétaire. Celui-ci n'entendait pas refaire la verrière. Les locaux subissaient également des problèmes de chauffage. Les ventilo-convecteurs étaient anciens et peu performants, alors que le volume à chauffer était très important. En hiver, la température dans le garage était de 7 ou 8 degrés. Il y avait eu un changement de chaufferie en 2003, mais il n'y avait eu aucun travail pour améliorer le chauffage dans les locaux à cette occasion. Le témoin avait constaté lorsqu'il se rendait dans les locaux que la température était insuffisante. Cette situation était parfaitement connue du propriétaire. Il y avait eu des discussions régulières entre B_____, le propriétaire et lui-même. La situation n'était pas satisfaisante pour le locataire et il ne s'en accommodait pas. Il y avait certes des réparations ponctuelles, mais cela ne réglait pas le problème de l'étanchéité et du chauffage. Le coût de remise à neuf d'une telle verrière était d'environ 150'000 fr.

Par écritures du 17 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Lors de l'audience de plaidoiries du 23 avril 2013, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions,

L'affaire a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries.

- F. En tant que de besoin, l'argumentation de la partie appelante sera reprise ci-dessous dans la partie « EN DROIT ».

EN DROIT

1. **1.1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile, quand bien même la procédure de première instance s'est déroulée sous l'égide de l'ancien droit de procédure genevois.

- 1.2.** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN,

Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle 2011, ch. 13 ad art 308 CPC).

Au vu des dernières conclusions devant le Tribunal, la valeur litigieuse correspond aux montants des travaux litigieux, ainsi qu'à la différence entre les réductions du loyer sollicitées par le locataire dès le 1er octobre 2003 et l'absence de toute réduction sollicitée dans l'appel joint.

La valeur litigieuse minimale est atteinte au vu des montants encore litigieux, dont la contestation des réductions de loyer suffit à elle seule à atteindre la valeur requise.

La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3. Le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Les règles de la procédure ordinaire s'appliquent à la procédure simplifiée, sauf dispositions contraires de la loi (art. 219 CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

1.4. La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir *mutatis mutandis* les exigences prévalant quant à l'appel principal. Il est soumis au délai de 30 jours prévu par l'art. 312 al. 2 pour la réponse (JEANDIN, op.cit., n. 4 ad art. 313 CPC).

1.5. En l'occurrence, les différentes écritures ont été déposées dans le délai prescrit (compte tenu de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b CPC et des délais impartis par la Cour) et dans les formes requises par la loi. Elles sont ainsi recevables.

1.6. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

1.7. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op.cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

L'appelant a produit un chargé de pièces complémentaire avec son mémoire d'appel qui comporte une pièce datée du 13 juin 2013 (soit une facture finale pour des travaux de réparation de la verrière), soit établie après la dernière opportunité pour lui de la déposer ou de l'invoquer auprès du Tribunal des baux et loyers. Cette pièce fait référence à une autre pièce, établie en mars 2013 (soit un rapport des travaux nécessaires liés à l'isolation de la verrière). Cependant, elle ne pouvait être produite auparavant, de sorte qu'elle doit être déclarée recevable, dans la mesure de sa pertinence.

Avec son mémoire réponse sur appel joint, l'appelant a également produit pour la première fois en appel trois documents statistiques genevois sur la base desquels il fait valoir des faits nouveaux. Ces documents en eux-mêmes peuvent être considérés comme présentant des faits notoires. Toutefois, visant des faits qui n'ont pas été allégués en première instance pour en tirer des conclusions, sans être non plus destinées à répondre à un fait nouvellement invoqué par sa partie adverse en appel, ces pièces ne peuvent pas être considérées comme recevables et seront écartées.

- 2. 2.1.** L'article 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. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011, consid. 3.1; ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 130 ss.).

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.2).

2.2. Les recommandations de températures conseillées, établies par la Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB), en lien avec la norme SIA 384/2 font état d'une température ambiante de 15° minimum pour des locaux d'ateliers de peinture, mécanique (gros travaux) et lavage de véhicules.

2.3. Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, consid. 2b p. 408 s.). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités; 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b p. 211 et les références citées).

2.4. L'appelant invoque tout d'abord une constatation inexacte et incomplète des faits, soutenant que les premiers juges auraient dû retenir que la typicité des locaux et leur état de vétusté étaient à mettre en lien avec le montant du loyer, très modeste, de sorte qu'il fallait considérer que la chose louée se trouvait dans l'état convenu entre les parties et n'était pas entachée de défauts.

Le Tribunal n'a pas nié que les locaux disposent de caractéristiques propres, liées notamment à l'existence d'une importante verrière, dont l'isolation est difficile. Il n'a pas non plus constaté que les locaux ne se trouvaient pas dans un état vétuste, au contraire. Il n'a pas soutenu que cet état soit nouveau, dans l'historique liant les parties.

Par contre, les premiers juges ont retenu que l'isolation défectueuse de la verrière avait entraîné et continuait d'entraîner des infiltrations d'eau régulière dans les

locaux, lesquelles restreignent l'usage convenu et sont partant, constitutives d'un défaut, ce que conteste également l'appelant.

Cette appréciation ne saurait cependant être remise en question valablement, dès lors que de nombreux témoins, employés du locataire, ont fait état de la nécessité fréquente de procéder à des nettoyages et des séchages dans les locaux, en lieu et place d'effectuer l'activité prévue conformément à leur destination. Ils ont également indiqué que le locataire devait faire appel à la régie, de manière régulière, depuis les années 1993 et suivantes, aux fins de faire réparer la verrière et de procéder à des colmatages, notamment au niveau des descente et encaissement d'eau pluviale.

Le bailleur n'a d'ailleurs pas soutenu le contraire, puisqu'il admet et se prévaut même d'avoir fait intervenir des entreprises fréquemment et jusqu'en fin de procédure de première instance pour procéder à de telles réparations.

Aucune solution définitive n'a cependant été apportée au problème d'infiltrations d'eau.

Si baisse de loyer il y a eu depuis la conclusion du premier contrat, c'est uniquement en raison de la diminution de la surface louée. La renonciation du bailleur aux possibles indexations n'a pas été indiquée avoir été faite en conséquence du problème d'infiltrations.

On ne peut ainsi en aucun cas considérer que les parties ont convenu un usage des locaux comprenant une isolation défectueuse de la verrière, ni que le locataire s'en soit accommodé, contrairement à ce qu'a soutenu son adverse partie.

Quant au prétendu abus de droit qui aurait été commis par le locataire, dans la mesure où à teneur de l'argumentation qui précède, on ne saurait considérer qu'il a manifestement fait usage de son droit de solliciter la réparation d'un défaut dont il se serait satisfait en adoptant un comportement passif (art. 2 al. 2 CC; ATF 130 III 504, consid. 5.2), ce grief tombe à faux.

Il en est de même pour le raisonnement de l'appelant qui voudrait que l'on puisse considérer la demande en exécution de travaux comme une mesure de représailles du locataire à un refus de sa part de renégocier les conditions du contrat. Il lui eût appartenu d'apporter la preuve de cet état de fait pour en déduire ce résultat (art. 8 CC), ce qu'il n'a pas fait.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné le bailleur à procéder aux travaux nécessaires à remédier au problème d'infiltrations d'eau. Leur jugement sera partant confirmé sur ce point.

2.5. Le même raisonnement vaut en ce qui concerne les griefs de l'appelant relativement à la solution retenue par le Tribunal au sujet du défaut de chauffage.

Les trois aérothermes qui se sont révélés impropres à maintenir une température suffisante dans les locaux sont certes présents depuis le début du bail. Toutefois, à nouveau, on ne saurait considérer que trois dispositifs de ce genre, qui amènent de l'air froid au lieu de chauffer les lieux après quelques minutes d'utilisation, aient été des installations admises comme satisfaisantes par le locataire, de sorte qu'il soit empêché de formuler des conclusions en réparation du défaut d'insuffisance de chauffage. La déperdition de chaleur due à l'état de la verrière a également été incriminée.

Différents témoins ont fait état de températures très insuffisantes à l'exercice de l'activité convenue durant la période froide. Les employés étaient contraints de prendre des pauses dans le bureau du locataire et de se couvrir comme pour sortir à l'extérieur lorsqu'ils travaillaient.

Il a été établi de par leurs témoignages, oraux et écrits, et par constat d'huissier judiciaire que la température des locaux durant l'hiver était bien inférieure aux recommandations des normes de construction.

La régie a en outre été appelée à réagir à de nombreuses reprises par le locataire, ce dont les employés et un ancien représentant du bailleur ont témoigné, sans qu'une solution satisfaisante soit apportée au problème d'insuffisance de chaleur.

Ce manque de solution de chauffage est dès lors incontestablement constitutif d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur.

A nouveau et pour les mêmes motifs que ceux évoqués plus haut, les prétentions émises par le locataire en exécution des travaux nécessaires à remédier au problème de température ne sauraient être considérées comme constitutives d'un abus de droit, pas plus que de représailles.

Le jugement du Tribunal sera partant également confirmé s'agissant de la condamnation du bailleur à procéder aux travaux nécessaires à remédier au défaut de température dans les locaux.

- 3. 3.1.** L'appelant ne formule aucune critique des pourcentages de réduction de loyer accordés par le Tribunal au locataire, se contentant de conclure à ce qu'aucune réduction ne lui soit accordée et subsidiairement à ce que la prescription de 5 ans de l'art. 128 CO soit prise en considération si une réduction devait être concédée.

Le locataire, sur appel joint, émet des critiques très générales au sujet desdits pourcentages qu'il considère insuffisants, sans se référer à la casuistique ni faire de reproche à l'analyse retenues par les premiers juges.

3.2. Aux termes de l'art. 259d CO, 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.

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 ou une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO).

La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008 consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht-Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264). 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; 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.1).

3.3. Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis au délai de prescription quinquennal de l'art. 128 ch. 1 CO. Conformément à l'art. 130 al. 1 CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Si l'exigibilité de la créance est subordonnée à un avertissement, la prescription court dès le jour pour lequel cet avertissement pouvait être donné (art. 130 al. 2 CO). Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de loyer liée au défaut. Cette déclaration constitue la date déterminante pour établir l'étendue de sa créance en restitution et celle-ci ne peut porter que sur les loyers qui ne sont pas déjà atteints par le délai de prescription de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 6.6 et 8.2).

3.4. Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

La Cour a admis une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJC/248/1992 du 9 octobre 1992, cité in BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique du bail à loyer, Neuchâtel, 2010, p. 381).

La Cour a également octroyé une réduction de 20% pour une insuffisance de température (environ 13° au lieu des 15° à 16°) dans un atelier de mécanique automobile pour chaque saison de chauffage (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006, cité in BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 390).

3.5. Au vu de ce qui précède et compte tenu des circonstances du cas d'espèce, la Cour considère que la réduction du loyer de 10% retenue dans le jugement entrepris est adéquate pour ce qui concerne le défaut lié aux infiltrations d'eau.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

En ce qui concerne la réduction de loyer accordée en raison de l'insuffisance de température pendant la saison froide, la Cour constate que le pourcentage retenu par les premiers juges est insuffisant. Au vu des circonstances et de la casuistique, ce pourcentage sera porté à 20% du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année.

3.6. L'appelant a également invoqué la prescription, en critiquant le fait que les premiers juges aient concédé des réductions de loyer remontant à plus de cinq ans avant l'introduction de la cause en justice.

A teneur de la jurisprudence rappelée plus haut, les réductions de loyer peuvent être sollicitées par le locataire dès que le bailleur a connaissance du défaut mais ne deviennent exigibles qu'à compter du moment où il a fait valoir ses prétentions y relatives auprès du bailleur. Dès lors, pour tenir compte du délai de prescription de cinq ans et du fait que le locataire a établi avoir formulé ses prétentions en réduction pour la première fois par courrier adressé à la régie le 15 février 2010, sa créance en restitution portant sur lesdites prétentions remonte au 15 février 2005.

Le jugement entrepris sera partant modifié en conséquence de ce qui précède.

- 4.** A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
- 5.** La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel et l'appel joint respectivement interjetés le 27 août 2013 et le 30 septembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/654/2013, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, dans la cause C/9319/2010-3-D.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Réduit le loyer des locaux loués de 10% dès le 1^{er} février 2005 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 20% supplémentaires du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année dès le 1^{er} février 2005 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 5.