



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25015/2021

ACJC/162/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 FEVRIER 2024

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2023, représenté par Me Dimitri IAFAEV, avocat, Etude RAPPARD ROMANETTI IAFAEV & Avocats, boulevard des Philosophes 11, 1205 Genève,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Elisabeth BERNARD, avocate, Etude ZELLWEGER & Associés, rue de la Fontaine 9, case postale 3781, 1211 Genève 3.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/432/2023 du 2 juin 2023, reçu par les parties le 7 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ des fins de son action en libération de dette (ch. 1), écarté définitivement les oppositions formées aux commandements de payer, poursuites nos 1_____ et 2_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 6 juillet 2023, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. En substance, il a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté qu'il n'était débiteur d'aucun montant à l'égard de B_____ ainsi qu'à l'annulation des poursuites nos 1_____ et 2_____.
 - b.** Dans sa réponse du 8 août 2023, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions sous suite de frais et dépens.
 - c.** A_____ a répliqué le 6 septembre 2023. B_____ a dupliqué le 3 octobre 2023. Les deux parties ont persisté dans leurs conclusions.
 - d.** Les parties ont été avisées le 1er novembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents résultant de la procédure sont les suivants :
- a.** Le 26 juin 2013, B_____, en qualité de bailleur, et A_____, en tant qu'exploitant, ont conclu un contrat de gérance portant sur l'exploitation d'un salon de coiffure situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue 3_____ no. _____ à Genève.
- Les équipements professionnels liés à l'exploitation du salon de coiffure étaient également affermés.
- Le contrat était conclu pour une durée de soixante mois, du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018.
- Le montant du fermage était de 3'000 fr. par mois, incluant le loyer de l'arcade. Ce montant devait être payé au plus tard le 10 de chaque mois pour le mois en cours.
- L'exploitant était responsable de l'entretien normal et de toutes les autres réparations tant qu'il ne s'agissait pas de réparations principales. Etaient notamment considérées comme réparations principales incombant au bailleur les réparations effectuées sur le bâtiment excédant la somme de 1'000 fr. ainsi que les réparations sur les objets inventoriés au cas où le coût de ces travaux excéderait 30% de la valeur courante selon l'inventaire (art. 7).

b. Par pli du 21 août 2020, B_____ a mis en demeure A_____ de lui verser 9'987 fr. 50 dans un délai de 60 jours au titre de solde de loyer dû pour les mois de décembre 2019 à août 2020.

c. A_____ a contesté le 9 septembre 2020 devoir les montants réclamés, notamment au motif qu'il était demandé depuis des mois à B_____ d'entretenir les locaux et les installations qui étaient vétustes. Ainsi, le parquet était extrêmement abîmé, les fauteuils de service et de shampoing étaient inconfortables, l'installation des luminaires était défectueuse, les cadres de vitrine étaient rouillés, l'aération dans le salon n'était pas en état, les prises électriques étaient à refaire pour le bon fonctionnement du salon et pour un confort minimum pour la clientèle, la vitrine de l'arcade avait été fissurée deux semaines auparavant. Il perdait de la clientèle et estimait avoir droit à une réduction de loyer de 50% depuis deux ans, soit un montant de 36'000 fr. qu'il opposait en compensation.

d. B_____ a répondu par courrier du 25 septembre 2020 que la vitrine avait été changée par A_____ et que les autres sollicitations concernant l'état de vétusté des installations relevaient de menus travaux. Le montant de 9'987 fr. 50 était donc dû.

e. Par avis du 3 novembre 2020, le contrat a été résilié avec effet au 31 décembre 2020 pour défaut de paiement du loyer.

f. A_____ a remis à B_____ les clés des locaux le 4 janvier 2021.

g. Un commandement de payer, poursuite no 1_____, portant sur les montants de 1'450 fr. avec intérêts à 5 % dès le 31 décembre 2019 à titre de solde pour le fermage du mois de décembre 2019, 950 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2020 à titre de solde pour le fermage du mois de janvier 2020, 2'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 29 février 2020 pour le fermage du mois de février 2020, 3'687 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2020 à titre de solde du fermage des mois de mars et d'avril 2020 et 950 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2020 à titre de solde du fermage du mois d'août 2020 a été notifié le 3 février 2021 à A_____ sur requête de B_____.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

h. Un commandement de payer, poursuite no 2_____, portant sur les montants de 2'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2020 pour le fermage du mois de septembre 2020, 2'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 octobre 2020 pour le fermage du mois d'octobre 2020, 2'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2020 pour le fermage du mois de novembre 2020 et de 2'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2020 pour le fermage du mois de décembre 2020 a été notifié le 1er juin 2021 à A_____ sur requête de B_____.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

i. Par jugement JTPI/14912/2021 du 25 novembre 2021, le Tribunal de première instance a, sur requête de B_____, prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées aux commandements de payer précités.

j. Par requête du 17 décembre 2021, déclarée non conciliée et portée en temps utile devant le Tribunal, A_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il ne devait pas au bailleur les sommes réclamées dans les commandements de payer, poursuites nos 1_____ et 2_____, et à ce qu'il soit dit que lesdites poursuites n'iraient pas leur voie.

k. A l'appui de ses conclusions, A_____ a allégué que l'arcade et les équipements remis à bail faisaient l'objet de défauts. Les deux fauteuils à shampoing étaient usés, de même que cinq lamelles du parquet. L'installation électrique et les tuyaux d'arrivée d'eau étaient anciens. La façade et le pas de porte d'entrée s'effritaient. Enfin, l'arcade était très mal aérée et de mauvaises odeurs, notamment de fromage, y régnaient.

l. Dans sa réponse du 11 février 2022, B_____ a conclu au rejet de la demande. Il a relevé que les défauts allégués, non prouvés, n'avaient été invoqués qu'après que A_____ ait reçu une mise en demeure pour le paiement du fermage. L'allégation concernant les odeurs émanant de la fromagerie n'avait jamais été portée à sa connaissance auparavant. L'arcade n'avait pas été correctement entretenue par le locataire. Aucune perte de chiffre d'affaires n'était établie en tout état de cause. Si le locataire avait perdu des clients, cela était dû au fait qu'il était fréquemment absent.

m. Lors de l'audience du Tribunal du 21 octobre 2022, A_____ a déclaré avoir demandé dès le départ et oralement à B_____ d'entretenir les locaux, notamment de réparer les luminaires, le parquet et les fauteuils, de remplacer un bac à shampoing et de remédier à l'absence de chauffage. Personne n'avait assisté à ces discussions.

De son côté, B_____ a déclaré que pendant trois ans, il n'y avait pas eu de demande de réparation de la part de A_____. Les demandes de réparation étaient intervenues oralement les deux dernières années lorsque les loyers étaient payés irrégulièrement. Trois lamelles de parquet étaient un peu usées. La climatisation devait simplement être nettoyée. Les six premiers mois de la dernière année, il s'était rendu fréquemment dans les locaux, par la suite l'accès à ceux-ci lui avait été interdit. Il avait constaté que les poubelles n'étaient pas fréquemment débarrassées, ce qui pouvait poser des « soucis d'odeurs ». Il ne lui semblait pas qu'il y avait d'autres soucis d'odeurs, étant précisé que les locaux se trouvaient à côté d'une fromagerie existante depuis _____.

n. Le 17 février 2022, le Tribunal a entendu six témoins.

n.a. C_____, D_____ et E_____, clients du salon de coiffure de A_____, ont été entendus sur l'état de ce dernier. Les témoins C_____ et D_____ ont estimé que le salon aurait eu besoin d'une rénovation ; pour le témoin E_____, il manquait de rafraichissement et un laisser-aller s'était installé progressivement. Les sièges étaient de mauvaise qualité (témoin C_____) et n'étaient pas confortables (témoin D_____). Les sièges et le parquet étaient vieux (témoin D_____). Les bacs de rinçage et le fauteuil étaient également de mauvaise qualité (témoin C_____). La témoin C_____ avait été confrontée à une odeur de fromage qui n'était pas permanente. Le témoin D_____ avait constaté des odeurs désagréables. Les photographies produites représentaient l'état des locaux tels que le témoin E_____ l'avait connu, en particulier l'état du parquet et le manque de finitions. Pour le témoin D_____, le salon n'était pas dans un état convenable ; il n'était pas propre, ni bien entretenu. Les défauts n'avaient pas eu d'influence sur la fréquentation du salon par les témoins C_____ et D_____.

n.b. F_____, G_____ et H_____, gérants et employés d'arcades voisines, ont déclaré que des clients du salon de coiffure venaient régulièrement leur demander si le coiffeur allait ouvrir prochainement. Le témoin G_____ avait fréquenté le salon à trois ou quatre reprises, mais n'y était pas retourné, car le service ne lui convenait pas ; à une occasion, A_____ lui avait fait perdre une heure de pause en raison du fait qu'il discutait avec une cliente. Depuis 2019, le témoin H_____ avait souvent été appelé par A_____ qui lui demandait d'indiquer sur sa porte qu'il ouvrirait à 11h, 11h30, voire 12h30, ou qu'il avait un retard de 15 minutes. Il avait vu quelques clients arriver vers 10h et patienter devant la porte du salon. Certains partaient au bout de 10 à 15 minutes, le témoin H_____ précisant qu'il s'agissait souvent de personnes qui avaient rendez-vous à une heure précise avec le coiffeur, selon leurs dires. .

n.c. A l'issue de ces auditions, A_____ a notamment déclaré que les toilettes communes de l'arcade étaient insalubres et très odorantes en raison du fait qu'elles étaient situées dans l'arrière-boutique de la fromagerie.

n.d. Toujours au cours de la même audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions lors des plaidoiries finales et le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, de 10'000 fr. au moins sont susceptibles de faire l'objet d'un appel écrit et motivé auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification (art. 308 et 311 CPC; art. 122 let. a LOJ).
- 1.2** Déposé dans les formes et le délai requis, l'appel est recevable.

-
2. Le Tribunal a constaté que les parties étaient liées par un bail à ferme non agricole au sens des art. 275ss CO. L'appelant admettait ne pas avoir payé l'intégralité des fermages, mais alléguait ne pas devoir les montants réclamés par la partie adverse en raison de défauts ayant affecté le salon de coiffure remis à bail.

La clause du contrat de gérance liant les parties, qui prévoyait notamment que le bailleur était tenu d'effectuer les réparations sur les objets inventoriés au cas où le coût de ces travaux excédait 30% de la valeur courante selon l'inventaire, était inapplicable, aucun inventaire n'ayant été produit à la procédure. L'appelant n'avait pas prouvé l'existence de défauts s'agissant des luminaires, de l'aération et des prises électriques. Il n'avait pas allégué que l'état des cadres de vitrines et des fauteuils s'était dégradé depuis la prise de possession des lieux, de sorte qu'il y avait lieu d'en déduire que leur état avait été accepté lors de la conclusion du bail. L'usure du parquet ainsi que des accoudoirs des fauteuils à shampoing ressortait des photographies produites et des témoignages, mais il n'avait été ni allégué ni prouvé que cette usure faisait partie des « grosses réparations » à charge de l'intimé. Enfin, il n'avait pas été démontré que les problèmes liés aux odeurs de fromage avaient été portés à la connaissance de l'intimé. Partant aucune réduction de loyer n'était accordée.

L'appelant fait valoir qu'il avait demandé oralement à l'intimé de réparer les luminaires, le parquet, les fauteuils et le cadre des vitrines et de remplacer le bac à shampoing. L'intimé était nécessairement conscient des problèmes d'odeurs dès l'entrée dans les locaux de l'appelant, car il s'y rendait régulièrement ce qu'il avait reconnu en déclarant devant le Tribunal que les six premiers mois de la dernière année, il s'était fréquemment rendu dans les locaux et avait constaté que les poubelles n'étaient pas régulièrement débarrassées, ce qui pouvait notamment poser des problèmes d'odeur. La notion de « grosse réparation » était une notion juridique, de sorte que c'était à tort que le Tribunal avait retenu qu'il n'avait ni allégué ni prouvé que l'usure du parquet et des accoudoirs des fauteuils à shampoing nécessitait de « grosses réparations ». Ces défauts lui avaient occasionné une perte de clientèle.

2.1. Selon l'art. 279 CO, dans un contrat de bail à ferme non agricole, le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité.

Le bailleur n'est tenu de se charger que des grosses réparations. On peut généralement admettre que les grosses réparations du bail à ferme couvrent les défauts graves du bail à loyer (CARRON, Commentaire pratique – Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 11 ad art. 275 CO). L'ampleur des réparations, soit le coût nécessaire pour maintenir la chose affermée utilisable et exploitable, constitue un critère important (CARRON, op. cit., n. 13 ad art. 275 CO).

Selon l'art. 259d CO, 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. Dans le cas d'un bail à ferme non agricole, cette disposition est applicable au défaut qui n'est pas imputable au fermier et auquel ce dernier n'était pas tenu de remédier à ses frais (art. 288 al. 1 let. b CO), c'est-à-dire en cas de « grosse réparation » au sens de l'art. 279 CO.

Il revient au locataire d'alléguer les faits dont découle le caractère défectueux de l'objet loué, la qualification du défaut ainsi que la connaissance du défaut par le bailleur (JEANNIN, La preuve en droit du bail, 2022, p. 419, n. 1169). Le locataire doit également alléguer le moment auquel le bailleur a pris connaissance du défaut, car c'est à partir de ce moment-là que le locataire a droit à la réduction de loyer (JEANNIN, op. cit., p. 419, n. 1170). Si le locataire ne réagit pas lors de l'état des lieux ou immédiatement après, on peut en déduire, selon les circonstances, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2ème éd., 2017, n. 8 ad art. 257h CO et les références citées).

2.2.

2.2.1. En l'espèce, l'affirmation selon laquelle l'appelant aurait informé oralement l'intimé du caractère vétuste des fauteuils et du cadre des vitrines dès la remise à bail de l'arcade n'emporte pas la conviction. En effet, l'intimé conteste avoir eu connaissance de défauts affectant l'arcade, sauf durant les deux dernières années du bail. Cette affirmation est confirmée par le courrier du 9 septembre 2020 adressé par l'appelant à la suite de la mise en demeure du 9 août 2020. A cette occasion, l'appelant, qui était en possession de l'arcade depuis plus de six ans, indique signaler « *depuis des mois* » le caractère vétuste du cadre des vitrines et des fauteuils.

C'est donc à raison que le Tribunal a considéré que les fauteuils et les vitrines avaient été acceptés tels quels par l'appelant lors de la conclusion du bail.

Pour le surplus, l'appelant, à qui incombait le fardeau de la preuve, n'a, comme retenu par le Tribunal, pas allégué que l'état du cadre des vitrines et des fauteuils se serait dégradé depuis la remise à bail de l'arcade. Ce premier grief sera donc écarté et le jugement confirmé sur ce point.

2.2.2. En ce qui concerne la problématique des mauvaises odeurs de fromage dans l'arcade remise à bail, l'appelant ne prouve pas avoir porté ce prétendu défaut à la connaissance de l'intimé avant l'introduction de la présente procédure. Il ne mentionne notamment aucun problème d'odeur à l'occasion de son courrier du 9 septembre 2020. L'intimé a pour le surplus déclaré lors de sa comparution personnelle n'avoir perçu aucune odeur de fromage dans l'arcade. Le jugement entrepris sera donc également confirmé sur ce point.

2.2.3 Enfin, l'appelant perd de vue qu'il lui revenait d'alléguer les faits permettant la qualification des défauts. Faute d'allégation portant sur le coût des réparations nécessaires à l'élimination des défauts, leur ampleur ou leur effet sur l'exploitabilité de la chose remise à bail, le Tribunal ne pouvait retenir que l'usure du parquet en son centre et celle des accoudoirs des fauteuils à shampoing étaient assimilables à de « grosses réparations ». Le jugement entrepris ne consacre donc aucune violation de l'art. 259d CO, inapplicable au cas d'espèce.

2.2.4. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas droit à une réduction de loyer.

L'appelant ne formant pas d'autres griefs à l'encontre des considérants du jugement querellé, celui-ci sera confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 6 juillet 2023 contre le jugement JTBL/432/2023 rendu le 2 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25015/2021.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.