Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 96/2015

Arrêt du 1er juin 2015

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, présidente,
Kolly et Hohl.
Greffière : Mme Monti.

Participants à la procédure
A._____ SA, représentée par Me Mark Barokas,
recourante,

contre

B._____,
intimé.

Objet
contrat de bail à loyer; réduction de loyer et indemnité pour occupation illicite,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le
26 janvier 2015 par la Chambre des baux et loyers
de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. B._____ était locataire depuis 1989 d'une arcade commerciale sise à Genève, destinée à l'exploitation d'un café-restaurant. Le loyer s'élevait en dernier lieu à 4'165 fr. par mois, charges non comprises.
Le 23 août 2010, la bailleresse A._____ SA a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2011 en vue d'agrandir l'arcade et de changer son affectation. Elle a obtenu des autorités administratives une autorisation préalable le 19 octobre 2010, puis un permis de construire le 9 août 2011.
Le locataire a ouvert une procédure judiciaire en contestation du congé.
Le 9 mars 2012, la bailleresse lui a signifié un nouveau congé pour le 30 avril 2012 en invoquant son retard dans le paiement des loyers (art. 257d CO). Le locataire a également contesté ce congé.
Par arrêt du 10 février 2014, la Cour de justice du canton de Genève a déclaré valable le premier congé donné pour le 31 mai 2011; elle a accordé au locataire une unique prolongation de bail jusqu'au 31 mai 2016. Statuant ensuite le 24 mars 2014 sur le congé anticipé donné pour le 30 avril 2012, la Cour en a constaté l'inefficacité.
Ces deux décisions ont été déférées au Tribunal fédéral, qui a constaté la validité du congé anticipé. La cour de céans a jugé que le locataire était en demeure de payer les loyers et avait opposé en compensation une créance en réduction de loyer et en dommages-intérêts qui était contestée; les conditions de l'art. 257d CO étaient donc réalisées. Il s'ensuivait que le bail avait pris fin le 30 avril 2012; aucune prolongation ne pouvait être accordée s'agissant d'un tel congé anticipé (art. 272a al. 1 let. a CO). Il n'était pas nécessaire de rechercher si le locataire avait bénéficié à tort ou à raison d'une prolongation de bail entre le 31 mai 2011 - date pour laquelle le congé ordinaire avait été valablement donné - et le 30 avril 2012 (arrêt 4A 140/2014 et 4A 250/2014, du 6 août 2014).

A.b. La bailleresse a entrepris d'importants travaux sur la parcelle dont elle est propriétaire. Dès le 22 décembre 2011, elle a posé des panneaux tout d'abord en bois, puis métalliques, qui obstruaient

les vitrines du restaurant. Les clients pensaient que le restaurant était fermé, celui-ci n'étant plus visible. Les panneaux ont été partiellement retirés le 21 juin 2012; ils subsistaient sur le côté et à l'arrière du restaurant. La clientèle est partiellement revenue. Après l'enlèvement des panneaux le 13 septembre 2012, le locataire a dû subir la présence de grillages et d'une benne devant ses vitrines.
La bailleresse a en outre coupé l'eau du 13 avril au 30 mai 2012; elle reprochait au locataire de ne pas avoir payé les factures y relatives. Elle a ensuite rétabli l'eau mais fermé, du 31 mai au 6 décembre 2012, la vanne d'arrivée d'eau d'un compresseur permettant de faire fonctionner la chambre froide et le réfrigérateur du restaurant, ainsi qu'un distributeur de bière.
Le restaurant a fait l'objet d'une fermeture administrative entre le 15 février et le 12 avril 2012, puis entre le 14 septembre et le 4 décembre 2012.

B.

B.a. Après avoir saisi l'autorité de conciliation les 18 juin et 9 juillet 2012, le locataire a déposé deux demandes devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, qui a joint les causes. Le locataire concluait notamment à une réduction de loyer de 100 % dès le 22 décembre 2011 ainsi qu'au paiement de 107'974 fr. à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi à cause des travaux.
Par jugement du 22 janvier 2013, le Tribunal des baux a accordé les réductions de loyer suivantes:

- 30 % entre le 22 décembre 2011 et le 12 avril 2012;
- 60 % entre le 13 avril et le 30 mai 2012;
- 30 % entre le 31 mai et le 20 juin 2012;
- 20 % entre le 21 juin et le 12 septembre 2012;
- 15 % dès le 13 septembre 2012, jusqu'à l'enlèvement de la benne et du grillage.

Le tribunal a rejeté toutes autres conclusions.

B.b. Bailleresse et locataire ont fait appel de cette décision, qui a été partiellement réformée par la Cour de justice dans un arrêt du 26 janvier 2015. En substance, la Cour a considéré que certaines réductions tenaient insuffisamment compte des entraves à la jouissance des locaux occasionnées par les travaux. En revanche, elle a jugé qu'il n'y avait pas lieu d'octroyer des réductions de loyer pendant les périodes où le restaurant était fermé par décision administrative. Elle a accordé les réductions suivantes:

- 50 % entre le 22 décembre 2011 et le 14 février 2012,
en raison des panneaux obstruant les vitrines du restaurant;
- 80 % entre le 13 avril et le 30 mai 2012,
en raison des panneaux (50 %) et de la coupure d'eau (30 %);
- 75 % entre le 31 mai et le 20 juin 2012,
en raison des panneaux (50 %) et de la fermeture de la vanne d'eau desservant le compresseur (25 %);
- 45 % entre le 21 juin et le 12 septembre 2012,
en raison des panneaux sur le côté et à l'arrière du restaurant (20 %) et de la fermeture de la vanne desservant le compresseur (25 %);
- 40 % les 13 septembre, 5 décembre et 6 décembre 2012,
en raison de la benne et des grillages devant les vitrines (15 %) et de la fermeture de la vanne desservant le compresseur (25 %);
- 15 % dès le 7 décembre 2012,
en raison de la benne et des grillages, jusqu'à l'enlèvement de ceux-ci.

C.
La bailleresse saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile et d'un recours constitutionnel subsidiaire, à l'issue desquels elle conclut qu'aucune réduction de loyer n'est due au locataire.
Un délai de réponse a été imparti au locataire, qui n'a pas réagi. L'autorité précédente se réfère à son arrêt.

Considérant en droit :

1.
La valeur litigieuse excède de loin le seuil de 15'000 fr. requis pour les affaires de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), comme l'admet la recourante. La voie ordinaire du recours en matière civile est donc ouverte, ce qui clôt celle du recours constitutionnel subsidiaire (cf. art. 113 LTF). Le recours ordinaire

peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), que le Tribunal fédéral applique d'office, sous réserve des droits constitutionnels tels que l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.) pour lesquels prévalent des exigences de motivation plus strictes (art. 106 LTF; sur ces exigences, cf. ATF 135 III 232 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

2.

2.1. La bailleresse dénonce tout d'abord une violation de l'art. 126 CPC. La Cour de justice aurait indûment refusé de suspendre la procédure jusqu'à droit connu dans des procédures pénales pour faux témoignage initiées contre deux témoins auditionnés par le Tribunal des baux. La bailleresse relève que dans ses considérants, la Cour invoque expressément le témoignage du dénommé C._____, lequel aurait bel et bien été condamné pour faux témoignage par ordonnance pénale du 1 er octobre 2014.

2.2. La Cour de justice a refusé de suspendre la procédure au motif que le juge civil apprécie librement les preuves et que les éventuels faux témoignages de deux personnes entendues par le Tribunal des baux n'étaient pas de nature à modifier cette appréciation. La Cour a par ailleurs déclaré irrecevable la pièce que la bailleresse désigne comme une ordonnance pénale de condamnation à l'encontre du témoin C._____ (pièce 59).

2.3. La recourante déclare expressément ne pas contester l'état de fait retenu dans l'arrêt attaqué. Elle ne se plaint pas d'arbitraire dans l'appréciation des preuves. L'on ne discerne dès lors pas en quoi le refus de suspendre la procédure aurait nui à la recourante, qui se satisfait de la libre appréciation portée par l'autorité précédente. L'inconsistance du grief rend d'autant plus incongru le ton adopté par le conseil de la recourante, qui déplore rien moins qu'"une flétrissante décadence des moeurs judiciaires" des magistrats genevois.

3.

3.1. La bailleresse reproche ensuite à la Cour de justice d'avoir méconnu que le bail avait pris fin le 30 avril 2012, ce qui exclurait tout droit à une réduction de loyer. La Cour aurait violé l'art. 61 LTF et appliqué "arbitrairement" les art. 259a et 259d CO.

3.2. La Cour de justice n'a pas ignoré l'entrée en force de l'arrêt rendu le 6 août 2014 par l'autorité de céans (art. 61 LTF); elle relève expressément que les procédures relatives aux résiliations de bail sont "définitivement tranchées". Elle a jugé que même si le bail avait pris fin le 30 avril 2012, il n'en demeurait pas moins que les effets du contrat, en particulier les obligations respectives des parties, perduraient jusqu'à la restitution des locaux; comme dans une prolongation de bail, le contrat demeurait inchangé et le locataire conservait la faculté de se prévaloir des dispositions relatives aux défauts de la chose louée.

3.3. Dans le cadre d'un recours en matière civile, la cour de céans revoit librement l'application du Code des obligations.
Les art. 259a et 259d CO prévoient en substance que lorsque la chose louée est entachée de défauts non imputables au locataire, qui entravent ou restreignent 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, jusqu'à l'élimination de ce dernier.
Si le locataire ne restitue pas la chose louée (art. 267 CO) et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441 s.). Dans une affaire de bail à ferme, la cour de céans a jugé que l'indemnité peut être fixée au même montant que le fermage convenu, pour autant que la jouissance du bien affermé non restitué soit équivalente à celle que le fermier retirait pendant le contrat; si la jouissance est restreinte, l'indemnité doit être réduite (ATF 131 III 257 consid. 2.3).

3.4. Le fondement précis de l'obligation de payer une indemnité pour l'occupation des locaux après la fin du bail donne lieu à des discussions (cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 87 ch. 2.6 et les réf.). Il est toutefois constant que le bailleur ne doit pas pâtir du fait que son cocontractant ne quitte pas les locaux malgré la validité du congé, ce qui signifie qu'en règle générale, le locataire s'acquittera d'une indemnité équivalente au loyer, voire supérieure si le bailleur démontre qu'il avait la possibilité de louer les locaux à un loyer plus élevé (arrêts 4A 463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3; 4A 456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Dans le même temps, il faut

admettre que l'indemnité peut être inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu. En l'occurrence, dans la mesure où la jouissance des locaux était entravée par des circonstances non imputables au locataire, il n'était pas contraire au droit fédéral d'appliquer par analogie les règles sur les défauts de la chose louée et la réduction de loyer pour la période postérieure à la fin du bail. Rien dans l'arrêt attaqué ne
permet d'inférer que la bailleresse aurait réussi à relouer les locaux entachés de tels défauts pour le même loyer que celui convenu à raison d'une jouissance pleine et entière.

4.

4.1. La bailleresse reproche enfin à la Cour de justice d'avoir accordé des réductions de loyer excessives. La Cour se serait par trop écartée des pourcentages retenus dans sa propre jurisprudence et de ceux compilés par la doctrine. Aucune réduction de 80 % n'aurait jamais été accordée. La Cour aurait du reste indûment revu à la hausse les pourcentages retenus par l'autorité de première instance, alors qu'elle aurait dû s'imposer une retenue dans le contrôle du pouvoir d'appréciation.

4.2. Le juge d'appel revoit la cause librement en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Tout au plus doit-il faire preuve de retenue dans son contrôle lorsque la nature du litige s'oppose à un examen illimité; tel est le cas lorsqu'il faut tenir compte de données techniques, personnelles ou locales que le premier juge connaît mieux que l'autorité de recours (arrêt 5A 198/2012 du 24 août 2012 consid. 4.2; ATF 131 II 680 consid. 2.3.2).
Il n'apparaît pas que de telles circonstances spéciales seraient réalisées; la bailleresse elle-même ne plaide pas que le Tribunal des baux était mieux à même de trancher cette question que la Cour de justice, plus précisément sa section compétente pour connaître des litiges en matière de bail à loyer.

4.3. Selon la jurisprudence, la réduction de loyer doit être proportionnelle au défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il faut procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, en comparant la valeur objective de la chose avec défaut à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Toutefois, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. L'on admet alors le recours à l'appréciation en équité (art. 4 CC). Lorsqu'une autorité cantonale statue en équité, le Tribunal fédéral contrôle avec retenue l'exercice de ce pouvoir d'appréciation; il n'intervient que si l'autorité a abusé de son pouvoir d'appréciation (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

4.4. L'autorité précédente était en droit d'appliquer ces principes par analogie pour la période postérieure au contrat de bail. Par ailleurs, la recourante ne critique pas le recours à l'appréciation en équité plutôt qu'à la méthode proportionnelle. Il n'y a pas à revoir ce point (art. 42 al. 2 LTF).
D'après l'arrêt attaqué, la bailleresse a procédé à d'importants travaux. Dès le 22 décembre 2011, les vitrines du restaurant ont été obstruées par des panneaux; cette obstruction a rendu très difficile l'exploitation de l'établissement, qui avait pignon sur rue. Les clients pensaient que le restaurant était fermé. La Cour de justice a jugé que la pose de panneaux justifiait une réduction de loyer de 50 %.
Sur la base de ces constatations de fait, qui lient l'autorité de céans, il faut admettre que le pourcentage retenu ne procède pas d'un abus du pouvoir d'appréciation. La bailleresse se réfère à une affaire bâloise, où une réduction de 20 % seulement avait été allouée en raison d'un tunnel de planches et d'une grue devant la vitrine d'un local commercial.
L'affaire en cause concernait un local avec vitrine affecté au commerce de vêtements; le socle d'une grue et une benne gênaient la vue sur cette vitrine lorsque les piétons cheminaient non pas sur le trottoir longeant la vitrine, mais sur la chaussée ou sur le trottoir d'en face. Or, un "tunnel de planches" situé devant l'immeuble voisin en chantier exerçait un effet dissuasif sur les piétons, qui préféraient cheminer sur la chaussée ou sur le trottoir d'en face, d'où la vue sur la vitrine était entravée. La vitrine ne pouvait donc pas exercer pleinement son effet de publicité et son pouvoir d'attraction sur les clients (Appellationsgericht de Bâle-ville, 6 novembre 2001, MP 2003 71 ss).
Le fait d'occulter partiellement la vue sur la vitrine d'un commerce depuis certains emplacements n'est manifestement pas comparable avec l'obstruction des vitrines d'un restaurant au moyen de panneaux donnant l'impression que l'établissement est fermé. L'on peut en outre aisément concevoir que les clients n'avaient pas envie de fréquenter un restaurant aux vitrines barricadées par des planches. Il est précisé que la clientèle du restaurant qui était bien fréquenté ("avait pignon sur rue") n'est revenue que partiellement lorsque les panneaux à l'avant du restaurant ont été enlevés, ce dont on peut inférer qu'elle avait en bonne partie délaissé le restaurant auparavant.
Pour le surplus, la recourante ne fournit pas d'argumentation particulière à l'encontre des réductions

supplémentaires octroyées en raison de la coupure d'eau (- 30 %), respectivement de la fermeture de la vanne d'eau desservant le compresseur qui servait au fonctionnement de la chambre froide, du réfrigérateur et du distributeur de bière (- 25 %), réductions qui conduisent à retenir une réduction totale de 80 %, puis 75 %. La recourante se contente d'objecter que ces pourcentages s'écartent trop de ceux retenus par la Cour de justice et par la doctrine. L'unique arrêt genevois cité par la recourante concerne une problématique différente, à savoir essentiellement de très importantes nuisances sonores et le blocage alternatif des ascenseurs, causés par des travaux dans un immeuble abritant comme locataire une entreprise commerciale en contact avec de la clientèle; il n'y a donc pas à en tirer d'enseignement particulier (cf. arrêt du 10 mars 2014, ACJC/290/2014, in CdB 2014 p. 73). Au demeurant, les circonstances du cas concret sont déterminantes. Or, force est de constater que ce n'est pas abuser du pouvoir d'appréciation que d'allouer une réduction de 80 %, respectivement 75 %, pour le loyer d'un restaurant aux vitrines condamnées
par des panneaux et qui plus est privé d'eau, respectivement de chambre froide.

5.
Pour ces motifs, le recours constitutionnel subsidiaire doit être déclaré irrecevable, et le recours en matière civile rejeté. En conséquence, la recourante supportera les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est due au locataire intimé, qui n'a pas eu de frais dès lors qu'il a renoncé à procéder.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.
Le recours en matière civile est rejeté.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 1er juin 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Monti