

BGer 4A 244/2009 vom 7. September 2009

Bundesgericht, 2009-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_244_2009

FR: TF 4A 244/2009 du 7 septembre 2009

IT: TF 4A 244/2009 del 7 settembre 2009

Regeste

contrat de bail à loyer; mise en état; réduction | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a partiellement succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire en matière de bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). Il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire: ATF 135 II 145 consid. 8.1 p. 153, 135 III 127 consid. 1.5 p. 130 - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF).

E. 2

Le recourant dénonce, dans un premier temps, une violation des art. 256 et 259a ss CO par l'autorité cantonale pour ne pas avoir ordonné la pose d'un double vitrage à titre de « remise en état de la chose ». Puis, dans un second grief, le recourant dénonce une violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire; de son point de vue, il est insoutenable pour la cour cantonale d'avoir confirmé la réduction de loyer de 5% accordée par le Tribunal des baux et loyers du 18 mai 2006 jusqu'à la fin du bail, au motif que cette réduction n'était pas contestée en appel par le recourant.

E. 3

Il convient tout d'abord d'examiner si l'autorité cantonale était fondée à refuser la pose d'un double vitrage, requise par le locataire afin de diminuer les nuisances sonores subies à la suite de l'augmentation du trafic ferroviaire.

E. 3.1

Selon l' art. 256 al. 1 CO , le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. La survenance d'un défaut en cours de bail peut notamment justifier une remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO), de même qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose, lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, no 1.6, p. 249 et no 2.2, p. 251; DAVID LACHAT ET AL., *Mietrecht für die Praxis*, 2009, no 11/2.2, p. 167 et no 24/4.1, p. 504; PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, nos 10 et 11 ad art. 259b CO ; SVIT-Kommentar *Mietrecht*, éd. 2008, n° 9 ad art. 259b CO). Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts.

E. 3.2

L'autorité précédente a, tout comme les premiers juges, rejeté la prétention du recourant à la pose d'un double vitrage et à une réduction de loyer de 30% dès le 18 mai 2006 jusqu'à la bonne et complète exécution des travaux de remplacement des fenêtres, estimant qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une telle mesure. Pour ce faire, elle a notamment relevé que l'isolation acoustique de l'appartement était conforme aux normes, que le locataire ne pouvait ignorer, lors de la conclusion du bail, que les fenêtres disposaient d'un simple vitrage, ce qui n'a du reste fait l'objet d'aucune plainte, et qu'enfin la décision du Tribunal des baux et loyers n'était pas contestée s'agissant du bruit provoqué par les lignes ferroviaires. La Cour de justice a parallèlement confirmé la réduction de loyer de 5% accordée - pour la période s'étendant du 18 mai 2006 à la fin du bail - par le Tribunal des baux et loyers, motif pris que la réduction octroyée en raison de l'augmentation des nuisances sonores provoquées par les lignes ferroviaires n'était pas contestée par le locataire, qui retenait, à ce titre, le même taux de réduction. La motivation développée par la cour cantonale pour justifier le refus d'ordonner la pose d'un double vitrage n'emporte pas la conviction. La cour a définitivement tranché que l'augmentation du trafic liée à l'ouverture de la 3ème voie entre Coppet et Genève constituait un défaut survenu en cours de bail, lequel défaut engageait la responsabilité du bailleur: il ressort en effet du jugement du Tribunal des baux et loyers, confirmé sur ce point en instance d'appel, que le confort de l'appartement a diminué depuis la mise en service de la 3ème voie et que cette diminution de jouissance justifiait une réduction de loyer, arrêtée à un taux de 5% du 18 mai 2006

jusqu'à la fin du bail. Dès lors, on ne voit pas en quoi les considérations émises par la cour cantonale en lien avec l'isolation acoustique de l'appartement sont pertinentes. Le même constat s'impose s'agissant des autres motifs avancés par la cour en lien avec la situation qui prévalait lors de la prise de possession des lieux (tant au niveau de l'état du vitrage que des nuisances sonores ressenties), puisque le défaut, lié à l'augmentation du trafic ferroviaire, est intervenu en cours de bail. Peu importe en définitive, dès lors que le Tribunal fédéral n'est pas limité, dans l'examen de la violation du droit, par la motivation de l'autorité précédente. Les doubles vitrages ont été refusés - en première instance et sans que la cour n'y revienne -, parce que la dépense y relative a été jugée disproportionnée pour un vieil immeuble que le propriétaire veut démolir. Dès lors qu'une remise en état de la chose louée au sens de l'art. 259a al. 1 let. a CO peut être refusée en cas de frais disproportionnés, le motif avancé par les premiers juges est conforme au droit fédéral et repose sur des faits dont le recourant ne démontre pas l'arbitraire. Le recourant ne conteste pas que l'immeuble est vétuste - cet état découlant du reste de la nature des différentes prétentions soulevées par le recourant en procédure cantonale. Par ailleurs, conformément aux dires du bailleur, il a été retenu que l'immeuble en question sera à moyen terme voué à la démolition. A cet égard, le fait que le bailleur ait admis qu'aucun projet de reconstruction n'a été autorisé n'est pas à même d'infirmer sa volonté de démolir l'immeuble, quoi qu'en dise le locataire. Celui-ci ne prétend du reste pas que l'immeuble subirait prochainement d'importantes rénovations, ce qui permettrait de douter d'une démolition à venir. Par conséquent, ces faits ne sauraient être taxés d'arbitraire, aucune démonstration allant dans ce sens n'étant entreprise par le recourant. Au regard de ces éléments, la pose d'un double vitrage paraît démesurée, ce d'autant que le recourant ne prétend pas que le coût d'une telle installation, qui est destinée à durer (cf. la table de longévité des installations donnée par David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, Annexe III, p. 870), serait dérisoire et donc que le bailleur pourrait en supporter le coût indépendamment d'une démolition à moyen terme de l'immeuble. Il en découle bien que les dépenses engendrées par la mesure requise seraient disproportionnées compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble et de l'affectation qui en sera faite. Par conséquent, la cour cantonale pouvait ne pas ordonner la pose d'un double vitrage, sans violer le droit fédéral.

E. 4

Lorsque le défaut ne peut pas être supprimé en raison de coûts disproportionnés, la réduction de loyer est due pour les nuisances subies par le locataire. Les premiers juges - sans que la cour n'y revienne - ont évalué à 5% la réduction de loyer justifiée par le bruit résultant de l'augmentation du trafic ferroviaire. Il s'agit là d'une question d'appréciation et on ne voit pas que l'autorité cantonale ait abusé de son large pouvoir en la matière en confirmant le pourcentage alloué par l'autorité cantonale. Dans la mesure où le grief d'arbitraire soulevé sur ce point par le recourant n'a pas de portée propre, il peut demeurer en l'état.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).