

BGer 4A 564/2017 vom 4. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_564_2017

FR: TF 4A 564/2017 du 4 mai 2018

IT: TF 4A 564/2017 del 4 maggio 2018

Regeste

bail à loyer; défauts de la chose louée | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l' art. 45 al. 1 LTF) dans une affaire civile pécuniaire ressortissant au droit du bail à loyer, dont la valeur litigieuse excède manifestement le seuil de 15'000 fr. fixé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF . La décision attaquée ordonne le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision concernant un éventuel défaut affectant le système de chauffage et de climatisation. Elle statue en revanche définitivement sur les autres postes de défauts invoqués par la locataire. Il s'agit d'une décision partielle, puisque le sort de l'objet qui reste en cause est indépendant de celui des objets déjà tranchés (art. 91 let. a LTF ; cf. BERNARD CORBOZ, in Commentaire de la LTF, 2 e éd. 2014, n° 15 ad art. 91 LTF ; sur la notion de décision partielle en général, cf. par ex. ATF 135 III 212 consid. 1.2.1-1.2.3).

E. 1.2

La recourante demande l'annulation des seuls points II.1 et II.2 de l'arrêt attaqué (let. B.e supra = arrêt p. 53 § 2 à 5) en précisant qu'elle ne recourt pas contre les autres points dont elle demande qu'ils soient confirmés. Cependant, la recourante reprend ensuite l'essentiel de ses conclusions formulées en appel, laissant ainsi penser qu'elle remet en cause d'autres pans de l'arrêt attaqué. Quoi qu'il en soit, les conclusions doivent être interprétées à la lumière de leur motivation, qui circonscrit les points litigieux que le Tribunal fédéral peut examiner (ATF 127 IV 101 consid. 1). Il convient donc de passer à l'examen des griefs.

E. 2.1

La recourante reproche à la Cour de justice d'avoir commis un déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.), voire un acte arbitraire (art. 9 Cst.) en confirmant les défauts retenus sous chiffre 1 du dispositif de première instance, mais en omettant de statuer sur la réduction de loyer qui devrait selon elle en découler. La recourante rappelle que le Tribunal des baux et loyers, pour les seuls défauts retenus sous chiffre 1a de son dispositif, avait octroyé une réduction de loyer de 3%; or, la Cour de justice a complété la liste des défauts à éliminer. Du point de vue de la recourante, tous ces défauts rattachés au poste D de la convention de décembre 2007 justifieraient une réduction de 5% au minimum.

E. 2.2

Sous chiffre 3e de son dispositif, le Tribunal des baux et loyers avait effectivement ordonné une réduction de loyer de 3% jusqu'à complète réparation des défauts énoncés sous chiffre

1a du dispositif. Ces défauts découlent de l'expertise E. _____, qui a confirmé leur persistance depuis la réception provisoire des locaux. Le Tribunal a précisé qu'il s'agissait de menus défauts découlant de la fin d'un chantier, tels que des petites retouches et du nettoyage (jgt de Ire instance, p. 33 et 42). En appel, la bailleresse a requis la suppression des chiffres 1a, 3b, 3d et 3e du dispositif de première instance (et non pas 3a, 3b et 3d comme indiqué par inadvertance en p. 43 de l'arrêt attaqué). Elle a fait valoir qu'elle n'avait pas à répondre des menus défauts et/ou qu'il s'agissait d'usure. Subsidiairement, elle s'est opposée aux taux de réduction retenus en invoquant la faible importance des défauts par rapport à la surface touchée. Enfin, elle a requis de fixer une limitation dans la durée des réductions octroyées, considérant que la formule employée (« jusqu'à complète réparation des défauts») était un concept conditionnel et indéterminé susceptible de conduire la locataire à laisser subsister les derniers défauts pour profiter des réductions de loyer accordées. Quant à la locataire, elle a invoqué d'autres défauts que les premiers juges avaient prétendument exclus à tort et a sollicité des taux de réduction plus élevés. Aux considérants 4.7 à 4.11 de son arrêt, la Cour de justice a passé en revue les défauts supplémentaires invoqués par la locataire et en a retenu certains en se fondant sur l'expertise E. _____. Ces défauts supplémentaires sont énoncés sous lettres c. à r. du dispositif de l'arrêt sur appel. Répondant ensuite à la bailleresse au considérant 4.12 de son arrêt, la Cour de justice a fait observer que les défauts retenus dans l'expertise E. _____ avaient été reconnus par les parties peu après la livraison des locaux; ils n'étaient donc pas dus à l'usure. Pour le surplus, la bailleresse devait répondre même des menus défauts au début du bail. Aussi la Cour a-t-elle confirmé le jugement de première instance sur ce point. Examinant ensuite la question des réductions de loyer, la Cour de justice a relevé que certains travaux objets du poste D de la convention de 2007 avaient été retenus et d'autres pas; elle s'est référée aux considérants 4.7 à 4.11 de son arrêt, à l'exclusion du consid. 4.12 dans lequel elle rejetait le grief de la bailleresse et confirmait dans cette mesure le jugement entrepris. Elle a ajouté que le poste le plus important évoqué par la locataire, soit celui concernant le système «no break», n'était en réalité pas défectueux. Pour le reste, il s'agissait principalement d'une accumulation de petits défauts qui, à eux seuls, ne justifieraient pas une réduction de loyer sous l'angle de l'art. 259d CO. Eu égard, toutefois, à la convention des parties et au fait que la bailleresse connaissait l'existence des défauts depuis longtemps sans y avoir remédié, la Cour a décidé d'allouer une réduction de loyer de 2% ex aequo et bono jusqu'à «complète suppression des défauts correspondants». Dans le dispositif de son arrêt, la Cour a ordonné une réduction de 2% valant «jusqu'à complète et parfaite suppression des autres défauts listés plus haut (let. c. à r. ci-dessus)» (arrêt, p. 53 § 2).

E. 2.3

Force est de constater qu'au moment de statuer sur la réduction de loyer pour les défauts rattachés au poste D de la convention, la Cour n'a pas mentionné les défauts retenus par le Tribunal des baux sous chiffre 1a de son dispositif de jugement, qu'elle a pourtant confirmé. A cet égard, se posaient d'une part la question du taux de réduction au regard de l'ensemble des défauts retenus, d'autre part la question de la durée de cette réduction, ce qui impliquait de préciser quels défauts devaient être éliminés pour faire cesser la réduction de loyer. L'autorité précédente devra dès lors apporter des précisions à ce sujet, en indiquant de façon dûment motivée si elle maintient sa décision ou si elle la rectifie, dans l'hypothèse d'une inadvertance concernant l'une et/ou l'autre des deux questions susmentionnées.

E. 2.4

La recourante déplore également l'omission de statuer sur une réduction de loyer pour les défauts énoncés sous chiffres 1b et 1c du dispositif de première instance, également confirmés par les juges d'appel, soit l'accès du bâtiment aux handicapés et la porte de secours. Le Tribunal des baux avait accordé une réduction de loyer de 3% « jusqu'à complète réparation des défauts sous chiffre 1a du (...) dispositif », sans faire mention des chiffres 1b et 1c. Or, il n'apparaît pas que la recourante se soit plainte de ce point précis en appel. Elle invoque la conclusion 5.2 de son mémoire d'appel. Celle-ci tendait à l'octroi d'une réduction de 17,5% jusqu'à élimination des travaux encore en suspens, soit les travaux retenus au chiffre 1a du dispositif de première instance et divers travaux en sus, dont ceux évoqués aux lettres A,B,C,F,H et I de l'expertise E._____. Une telle conclusion ne vise pas les deux défauts concernant l'accès aux handicapés et la sortie de secours, puisqu'ils sont traités sous lettres D et J de cette expertise. L'autorité précédente n'avait pas à entrer en matière d'office sur cette question.

E. 3.1

La recourante fait grief à la Cour de justice d'avoir refusé d'appliquer la peine conventionnelle prévue aux art. 2 et 3 de la convention de décembre 2007 et d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 259d CO en fixant un taux de réduction de loyer de 2% seulement pour les défauts liés au poste D de la convention et de 2% pour l'absence de pose d'une enseigne lumineuse en toiture (poste A).

E. 3.2

La Cour de justice n'a pas méconnu la convention de décembre 2007 prévoyant des réductions de loyer. Elle a considéré qu'au moment de sa conclusion, l'ensemble des défauts étaient connus et listés, de sorte que le caractère semi-impératif de l'art. 259d CO n'entravait pas la validité d'une telle convention. La Cour a ensuite procédé à l'interprétation de cette convention, arrivant à la conclusion que les 5% prévus pour chaque poste ne constituaient ni un minimum, ni un maximum dès lors que les conditions de l'art. 3 étaient réalisées. Elle a ajouté que cette convention serait néanmoins prise en compte dans la fixation des réductions de loyer comme déterminant la valeur que les parties avaient donnée aux diminutions d'usage correspondantes. La recourante ne formule pas de critique recevable contre cette interprétation. Elle se borne à présenter sa thèse de façon appellatoire, sans prendre position sur l'analyse de l'autorité précédente, ce qui exclut déjà toute entrée en matière.

E. 3.3

Il appartiendra à la Cour de justice d'indiquer quel taux de réduction elle retient pour l'ensemble des défauts liés au poste D de la convention, soit ceux qu'elle a énoncés sous lettres c. à r. de son dispositif et ceux retenus sous chiffre 1a du dispositif rendu par le Tribunal des baux et loyers (consid. 2.3 supra).

E. 3.4

Sur la base de l'état de fait qui lie la cour de céans, on ne discerne aucun motif de remettre en cause la réduction de loyer de 2% accordée pour le défaut d'installation de l'enseigne lumineuse sur le toit. La recourante se borne à plaider qu'un taux minimal de 5% devrait être appliqué sans contrer l'interprétation adoptée par la Cour de justice, ni expliquer pour quelle raison le défaut en question justifierait une réduction plus importante.

E. 3.5

La recourante a précisé ne pas contester les autres points de l'arrêt attaqué, en particulier la réduction de 5% pour la problématique de l'isolation phonique et la décision de renvoi concernant le système de chauffage et de climatisation. Ces points sont dès lors acquis, nonobstant l'articulation obscure des conclusions prises par la recourante. Celles-ci sont irrecevables en tant qu'elles ne peuvent être reliées à des griefs motivés compréhensibles.

E. 4.1

En définitive, le recours doit être partiellement admis dans la mesure indiquée ci-dessus (consid. 2.3). L'admission du grief implique d'annuler les chefs du dispositif énoncés en page 53 § 2 et 3 de l'arrêt attaqué. L'autorité précédente indiquera, motifs à l'appui, si elle maintient sa décision telle quelle ou, dans l'hypothèse d'une inadvertance, si elle accorde un taux de réduction supérieur à 2% et/ou complète la liste des défauts dont la suppression est requise pour mettre un terme à la réduction de loyer. Pour le reste, l'arrêt attaqué est confirmé, les autres griefs étant rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

E. 4.2

La recourante n'obtient que partiellement gain de cause sur un des griefs (consid. 2.3 et 4.1 supra), et dans une mesure moindre que ce qu'elle prétendait (consid. 2.4 supra). Il faut admettre que sur le point victorieux, le recours a été provoqué par l'arrêt attaqué, de sorte que le canton de Genève versera à la recourante une indemnité réduite pour ses frais d'avocat. Par ailleurs, la cour de céans tiendra compte de ces circonstances en renonçant à percevoir une partie de l'émolument normalement dû. Celui-ci est arrêté en définitive à 6'500 fr., et mis à la charge de la recourante. Le canton de Genève versera à la recourante une indemnité de 4'000 fr. à titre de dépens réduits. Au même titre, la recourante versera à l'intimée une indemnité de 8'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.