

# **GE\_GERICHTE ACJC/100/2019 vom 24. Januar 2019**

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_100\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_100_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/100/2019 du 24 janvier 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/100/2019 del 24 gennaio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). Si la durée des revenus et des prestations périodiques est indéterminées ou illimitées, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le litige porte tant sur la fixation du loyer que sur l'exécution de travaux ainsi que la réduction de loyer pour défauts. Les intimés ont conclu en première instance à la fixation du loyer mensuel, hors charges, à 2'620 fr. en lieu et place de 3'190 fr., soit une différence de 570 fr. par mois ou 6'840 fr. par année. Même sans prendre en compte la valeur litigieuse des conclusions en exécution de travaux et en réduction de loyer, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (6'840 fr. x 20). Partant, la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai, suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, N.2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, pages 349 ss n. 121).

## **E. 2**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir déclaré recevables les conclusions prises par les intimés, au stade de l'introduction de leur demande au Tribunal, en réduction de loyer pour les nuisances dues au chantier ainsi qu'en paiement de la somme de 1'600 fr. à titre de dédommagement pour les dégâts causés à leurs effets personnels, faute de son consentement et de lien de connexité.

### **E. 2.1**

La procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Les conclusions de la demande doivent correspondre à celles

mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 lit. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). L'objet de la demande peut se distinguer de celui sur lequel a porté la tentative de conciliation et qui est mentionné dans l'autorisation de procéder si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de

- 14/20 -

C/9236/2015 connexité avec la prétention d'origine ou, à défaut, si la partie adverse consent à la modification de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1). Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1; ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 et réf.).

## **E. 2.2**

En l'espèce, la procédure soumise à conciliation avait pour objet la fixation du loyer ainsi qu'une demande en réduction de loyer pour défaut de la chose louée. Les conclusions prises par les intimés devant le Tribunal le 22 décembre 2016 concernaient également une demande en réduction de loyer, en raison de nuisances dues à un chantier, ainsi qu'une demande en paiement d'un dommage consécutif à des dégâts intervenus pendant ce chantier. Ces prétentions nouvelles, consécutives à des faits survenus après l'introduction de la procédure en conciliation, étaient admissibles au regard de l'art. 227 CPC, leur fondement étant identique à l'une de celles soumises à la conciliation. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu un lien de connexité entre les prétentions soumises à conciliation et celles nouvelles et, partant, que ces conclusions étaient recevables. Le grief de l'appelante à ce sujet est ainsi infondé.

## **E. 3**

L'appelante fait également grief aux premiers juges d'avoir réduit le loyer proportionnellement à la différence de surface effective de l'appartement litigieux, par rapport à celle figurant dans le bail.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Lorsque le locataire fait valoir qu'il ignorait la surface réelle des locaux (c'est-à-dire qu'il était dans l'erreur sur un fait existant) et qu'il a été amené ainsi à accepter un loyer auquel il n'aurait pas consenti s'il avait connu la situation réelle, il se prévaut d'une erreur portant sur un fait que la loyauté commerciale permettait de considérer comme un élément nécessaire du contrat au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (ATF 135 III 537 consid. 2.1). Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur

comme objectivement un élément essentiel du contrat : il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi (nach Treu und Glauben), que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure

- 15/20 -

C/9236/2015 aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 737 consid. 1.3; 129 III 363 consid. 5.3; 118 II 58 consid. 3a). La surface d'un logement ou d'un local commercial à louer est un fait que la bonne foi en affaires permet objectivement de considérer comme un élément essentiel du contrat de bail à loyer, notamment parce que cette donnée quantitative est un élément important pour apprécier si le loyer demandé est conforme à la situation du marché locatif dans la région concernée. Cela vaut d'autant plus dans le domaine des locaux commerciaux, qui sont constamment évalués et comparés en fonction du prix au mètre carré. L'art. 11 al. 2 OBLF prévoit d'ailleurs expressément que le loyer usuel au sens de l'art. 269a let. a CO peut être déterminé sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (ATF 135 III 537 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a notamment retenu qu'une différence de surface supérieure à 10% n'était en tout cas pas admissible et fondait une erreur essentielle (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3a). Sur le plan subjectif, le caractère essentiel de l'erreur a déjà plusieurs fois été nié par le Tribunal fédéral, à savoir lorsqu'il apparaissait, en fonction de circonstances particulières, que le locataire n'avait attaché aucune importance à l'indication erronée qu'il avait reçue (ATF 129 III 363 consid. 5.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3; 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3b). L'on ne saurait toutefois déduire du caractère objectivement essentiel d'un élément, comme la surface, que cet élément était également subjectivement essentiel et a déterminé la partie à conclure le contrat aux conditions convenues. Il est au contraire besoin de circonstances concrètes pour qu'un élément, même objectivement essentiel, ait également été subjectivement essentiel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.4). Le locataire n'est pas tenu de contrôler les surfaces indiquées dans le bail ou par son cocontractant en les mesurant lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3a).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les locataires font valoir qu'ils ignoraient que la surface réelle des locaux n'était pas de 113 m<sup>2</sup> - tel qu'indiquée sur le contrat de bail qu'ils ont conclu - et qu'ils ont été amenés à accepter un loyer mensuel net de 3'190 fr. qu'ils n'auraient pas consenti s'ils avaient su que la surface réelle du logement était inférieure. A l'instar des premiers juges, il faut tout d'abord admettre l'erreur dans la mesure où la surface réelle de l'appartement, admise par les parties, est de 108,3 m<sup>2</sup> et non de 113 m<sup>2</sup> comme indiqué dans le bail. Encore convient-il de déterminer si l'erreur était essentielle, non seulement objectivement mais également subjectivement. A cet égard, l'instruction a permis d'établir que les locataires n'auraient pas conclu le contrat à ces conditions s'ils avaient connu la taille réelle du logement. Même s'ils n'ont pas relevé la différence de surface lors de l'état des lieux d'entrée (déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ ) - ce qu'ils n'avaient

- 16/20 -

C/9236/2015 pas à faire car ils n'étaient pas tenus de contrôler la surface indiquée sur le bail en la mesurant eux-mêmes - il ressort des circonstances concrètes que la surface était

déterminante pour les locataires puisqu'ils ont accepté de payer un prix plus élevé en raison du fait qu'ils prenaient à bail un logement plus grand que le voisin, dont le nombre de pièces était identique. Il faut en effet retenir qu'ils avaient eu connaissance, avant la conclusion du contrat et comme leurs voisins (déclarations des témoins D \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_), que les deux objets étaient proposés à la location à des conditions distinctes compte tenu de la différence de surface. En outre, l'erreur était objectivement essentielle et cela même s'il s'agit d'un logement et que la différence de surface est inférieure à 10% car les surfaces des deux logements étaient précisément mentionnées sur les baux, que les plans des appartements étaient annexés aux contrats (déclarations du témoin P \_\_\_\_\_) et que le loyer a été calculé en fonction des mètres carrés (déclarations du témoin T \_\_\_\_\_). Il faut ainsi admettre que les locataires étaient fondés à se prévaloir d'une erreur essentielle. L'appelante ne contestant pas la fixation du loyer en tant que telle ou la date de prise d'effet des intérêts moratoires, les chiffres 1 et 2 du jugement querellé seront confirmés.

#### **E. 4**

L'appelante fait en outre grief aux premiers juges d'avoir retenu que le système de chauffage était défectueux, que la présence d'odeurs de même que les nuisances liées aux travaux de réfection des façades et des terrasses étaient constitutives d'un défaut, et d'avoir alloué, à ce titre, des réductions de loyer aux intimés. De leur côté, ceux-ci font grief au Tribunal, dans leur appel joint, de leur avoir alloué des réductions de loyer trop faibles, s'agissant des défauts liés à la présence d'odeurs ainsi qu'au dysfonctionnement du chauffage. Ils sollicitent, à ce titre, des réductions de 10% pour chacun de ces deux défauts.

#### **E. 4.1**

L'art. 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. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 248). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n. 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

- 17/20 -

C/9236/2015 D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 217-218). Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, *op. cit.*, p. 222; arrêt du Tribunal fédéral

4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c et les références citées). Les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, vibrations) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997 p. 661). Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003 p. 54). Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, op. cit., p. 258). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257). 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). Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

#### **E. 4.2**

En l'occurrence, les dysfonctionnements du système de chauffage ne sauraient être considérés comme peu nombreux. En effet, il ressort des échanges de correspondances, produits à la procédure que les intimés se sont plaints à de très nombreuses reprises et ce depuis le 28 octobre 2010 de ce que les radiateurs ne fonctionnaient pas correctement. C\_\_\_\_\_ a en outre confirmé que diverses pannes étaient survenues dans toutes les pièces du logement et avaient causé de

- 18/20 -

C/9236/2015 nombreuses interventions. Les époux D/E\_\_\_\_\_ ont également déclaré avoir eux-mêmes subi des dysfonctionnements de chauffage et avoir constaté les mêmes nuisances chez leurs voisins, expliquant que les mesures prises par la bailleuse n'avaient pas permis de régler le problème. Le témoignage de K\_\_\_\_\_, locataire au 6ème étage, selon lequel il n'a constaté aucun dysfonctionnement de chauffage, ne démontre pas le contraire dès lors que ce dernier a indiqué qu'il n'avait sans doute pas été chez lui au moment où le système de chauffage dysfonctionnait. H\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, gérants, ont par ailleurs reconnu avoir soit constaté qu'un radiateur ne fonctionnait pas dans le logement soit avoir dû faire intervenir un chauffagiste. En outre, il ressort du dossier qu'en raison de la présence d'air dans les installations, la bailleuse avait dû faire installer deux purgeurs automatiques dans les deux appartements en attique (déclarations du témoin L\_\_\_\_\_). Les employés de l'entreprise N\_\_\_\_\_ SA ont également confirmé que d'autres entreprises et eux-mêmes étaient intervenus à de nombreuses reprises dans l'appartement occupé par les intimés pour des problèmes de purge, récurrents, provenant de l'air présent dans le système en raison de vidanges effectuées dans l'immeuble (déclarations des témoins M\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_). Considérant également que l'appartement était nouvellement créé - et que l'on peut ainsi en attendre un état qualitativement supérieur à celui d'un appartement ancien - et

que le loyer, même après adaptation du prix en fonction de la surface, reste relativement élevé, il faut considérer que les dysfonctionnements récurrents sont constitutifs d'un défaut de la chose louée. La quotité de réduction de loyer apparaît en outre équitable, compte tenu du fait qu'il n'a pas été démontré que la température était insuffisante et qu'il ne s'agissait pas d'une entrave importante. Dès lors, les chiffres 6 et 7 du jugement querellé seront confirmés. La Cour considère également que les intimés ont démontré avoir subi et subir encore des nuisances du fait de la présence de mauvaises odeurs chez eux. En ce sens, le Tribunal a constaté, lors de son inspection locale, des odeurs dans plusieurs pièces du logement, soit des odeurs acides dans la salle de douche ainsi que des odeurs de cuisine et de poubelles dans le hall d'entrée et la salle à manger. En outre, tous les témoins entendus à ce sujet, à l'exception des employés de la régie, lesquels ne se sont rendus qu'à quelques reprises dans l'appartement, ont confirmé la présence d'odeurs nauséabondes (déclarations des témoins E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_). La quotité de réduction de loyer octroyée apparaissant également adéquate, les chiffres 3, 4 et 5 du jugement attaqué seront confirmés. Finalement, le grief de l'appelante tiré du fait que les intimés n'auraient pas démontré les nuisances liées au chantier intervenu entre le 7 juillet et le 30 novembre 2016 ne saurait être suivi. En effet, les voisins des locataires ont déclaré avoir subi de nombreuses nuisances durant les travaux effectués : parois de la terrasse abimées, pots de fleurs cassés, ouvriers pique-niquant et fumant sur

- 19/20 -

C/9236/2015 la terrasse, etc. En outre, l'architecte en charge des travaux et l'employée de son bureau ont tous deux déclaré que l'accès aux locataires à leur terrasse avait été proscrit (déclarations de R\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_). Les nuisances subies ayant ainsi excédé de simples entraves mineures, les premiers juges ont valablement admis l'existence d'un défaut. Les chiffres 8 et 9 du jugement seront donc confirmés.

## **E. 5**

Partant, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

## **E. 6**

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 20/20 -

C/9236/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 23 février 2018 par A\_\_\_\_\_ SA et l'appel joint interjeté le 10 avril 2018 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/43/2018 rendu le 22 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9236/2015. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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