

## **GE\_GERICHTE ACJC/1016/2017 vom 28. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1016\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1016_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1016/2017 du 28 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1016/2017 del 28 agosto 2017

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, au dernier état de ses conclusions devant le Tribunal, l'intimé a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 30% du 1er juillet 2015 au 30 septembre 2016, soit 12'600 fr., et à l'octroi d'une réduction de loyer de 25% à compter du 1er octobre 2016 jusqu'à l'élimination totale des défauts, soit à tout le moins au jour du dépôt de l'appel, soit 2'800 fr.

La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, contrairement à ce qu'a conclu l'intimé sans toutefois expliquer pourquoi.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 8/13 -

C/25548/2015

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (allgemeine notorische Tatsachen) ou seulement du juge (amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen; VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8ème éd., 2006, p. 255 n. 17; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 945). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4P.277/1998 du 22 février 1999 consid. 3d, in RSDIE 2000 p. 575).

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante a produit comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, deux Informations statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 et de février 2016. Bien que ces pièces aient été produites avec retard du fait qu'elles auraient pu l'être devant le Tribunal, celles-ci et les faits qu'elles contiennent, sont recevables en appel en tant qu'il s'agit de faits notoires.

## **E. 3**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé les art. 256 alinéa 1, 259a alinéa 1 et 259d CO.

Selon elle, l'intimé ayant sous-loué les locaux en question à la société G\_\_\_\_\_SA, c'est seulement après que le sous-locataire se soit adressé au locataire, ce qu'il n'a pas fait, que ce dernier serait en droit de se retourner lui-même contre le bailleur pour réclamer à son tour une réduction de loyer. Il en découle également que l'intimé n'a pas pâti objectivement et concrètement des travaux et l'usage du bien loué n'a pas été amoindri en ce qui le concerne.

Subsidiairement, l'appelante soutient qu'il n'existe pas de défaut de la chose louée en termes de visibilité et de luminosité de l'arcade du fait de la palissade, le passage sur le trottoir devant l'arcade étant entier et des panneaux indicateurs ayant été installés. L'établissement était ouvert seulement de 16h00 à 2h00 du matin et, au vu du caractère du quartier qui s'active essentiellement en soirée et la nuit, les gens se déplacent à pied. Enfin, même si le court tronçon devant l'arcade était fermé à la circulation, il était possible de circuler sur les deux rues parallèles.

L'appelante soutient également que le témoignage de H\_\_\_\_\_ n'était pas objectif, étant l'épouse de l'intimé, notamment lorsqu'elle a indiqué qu'elle devait nettoyer quotidiennement les vitrines de l'arcade, et du fait qu'elle a contredit pour le reste

- 9/13 -

C/25548/2015 les dires de son mari. Le témoignage de L\_\_\_\_\_ n'était pas clair et pas neutre non plus du fait que, par exemple, il se rendait pratiquement une fois par semaine dans l'établissement en question.

Plus subsidiairement, la quotité de la réduction était trop importante selon l'appelante. La palissade n'avait pas occasionné une perte de visibilité, ni entravé l'accès à l'arcade. Il n'y avait pas eu de nuisances sonores du fait de l'horaire tardif d'ouverture de l'établissement. La poussière n'était pas telle qu'il y avait lieu de laver les vitrines tous les jours du fait de la palissade. La baisse du chiffre d'affaires ne résultait pas du chantier et devait quoi qu'il en soit être indemnisée par le propriétaire de la parcelle sur laquelle se situait le chantier.

### **E. 3.1**

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*, no 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).

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

- 10/13 -

C/25548/2015 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 (LACHAT, *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; LACHAT, 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. 3.2**

En l'espèce, l'intimé est seul locataire dans la relation contractuelle entre les parties. Il est donc seul titulaire de la légitimation active et de la qualité pour agir et réclamer une réduction de loyer à la bailleuse sur la base de l'art. 259d CO, à l'exclusion de la société G\_\_\_\_\_SA.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette société n'avait pas d'obligation d'adresser à l'intimé un avis des défauts, qui devait être produit dans la présente procédure, pour ouvrir le droit à l'intimé de faire valoir à son tour l'existence d'un défaut de la chose louée et une réduction de loyer. Une telle condition ne découle pas de la loi, ni de la jurisprudence. Ce grief, soulevé seulement au stade de l'appel, sera donc rejeté.

### **E. 3.3**

Les premiers juges ont retenu à raison qu'il n'était pas contesté qu'un important chantier de démolition/reconstruction d'un immeuble s'était ouvert au début du mois de juillet 2015 en face de l'arcade louée par l'intimé, qu'une palissade en bois avait été installée à environ 1m50 de l'arcade, mesurant de juillet 2015 à avril

- 11/13 -

C/25548/2015 2016, quatre mètres de haut, et, depuis avril 2016, 2m80 de haut, et, enfin, que les échafaudages du chantier avaient été enlevés en septembre 2016 mais que la palissade était toujours en place en octobre 2016, laquelle laissait un étroit passage sur le trottoir pour accéder à l'arcade. De plus, la vitrine de l'arcade donnait sur la rue 2\_\_\_\_\_, fermée à la circulation en raison des travaux sur la partie où se situait l'arcade en question.

La procédure a établi que le principal désagrément résidait dans le manque de visibilité du commerce, élément confirmé par la représentante de la régie, et la difficulté d'accès à celui-ci en raison de la palissade. Le témoin L\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait pensé dans un premier temps que l'établissement était fermé et que certains de ses amis l'avaient appelé pour lui demander si le bar était ouvert. Cela a également été confirmé par le témoin H\_\_\_\_\_, qui a indiqué qu'elle avait dû appeler certains clients pour leur confirmer l'ouverture du bar. L'appelante a échoué à établir que le témoignage de L\_\_\_\_\_ n'était pas clair ou neutre, comme elle le soutient à tort. Le fait que ce témoin se rendait une fois par semaine dans l'établissement en question n'est pas à lui seul de nature à remettre en cause la force probante de son témoignage.

A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que la restriction de passer sur le trottoir devant le bar représentait un réel inconvénient du fait que, vu la nature de l'établissement, une partie de la clientèle était fidèle mais une autre partie était de passage. Les panneaux indicateurs installés n'étaient pas de nature à compenser cet inconvénient.

En conclusion, l'importance du chantier, sa durée et les restrictions en termes d'accès et de visibilité du commerce en question constituaient un défaut restreignant l'usage pour lequel la chose avait été louée, ouvrant la voie à une réduction du loyer.

#### **E. 3.4**

S'agissant de la quotité de la réduction du loyer, les premiers juges ont retenu à raison que le seul inconvénient résultant du bruit et de la poussière provenant du chantier résidait dans le fait que les vitrines de l'arcade en question devaient être lavées tous les jours. En effet, l'établissement était fermé aux heures actives du chantier, n'ouvrant pas avant 16h00, comme cela a été confirmé dans la procédure par la représentante de la régie. L'appelante a échoué à établir que le témoignage de l'épouse de l'intimé, H\_\_\_\_\_, au sujet de ce qui précède, n'était pas objectif. Il ne sera donc pas écarté de la procédure. Quoi qu'il en soit, la Cour relèvera que le témoin K\_\_\_\_\_ a confirmé que le chantier produisait une poussière importante et qu'il est notoire qu'un chantier d'une telle ampleur génère de la poussière, qui ne s'arrête pas à la palissade de chantier.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le principal défaut résidait dans la palissade de chantier, restreignant largement la visibilité du bar et l'accès à celui-ci,

- 12/13 -

C/25548/2015 ainsi que la fermeture à la circulation de la partie de la route en face de l'établissement, entravant également cet accès. Le fait que la palissade a été érigée sur la route au bord du trottoir et qu'il était possible de circuler sur les deux rues parallèles, comme le soutient à juste titre l'appelante, n'y change rien. L'appelante a également échoué à établir que les personnes se déplaçaient uniquement à pied du fait du caractère du quartier en question.

Cela a été confirmé par la diminution du chiffre d'affaires d'environ 20% entre les années 2014 et 2015 et les témoins H\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, qui ont déclaré avoir constaté une baisse de la fréquentation de l'établissement. Le contenu des deux Informations statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 et de février 2016 constituant des généralités, il ne saurait s'appliquer automatiquement au présent cas et n'explique pas à lui seul cette baisse, contrairement à ce que soutient l'appelante.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre et conformément à la jurisprudence que les premiers juges ont accordé une réduction de loyer de 15% du 12 août 2015 au 30 septembre 2016.

S'agissant de la période subséquente, même si le chantier semblait terminé et les échafaudages avaient été enlevés, les photos prises le 27 septembre 2016 laissent apparaître que la visibilité était toujours fortement entravée bien que la palissade avait été abaissée à 2m80 de haut. Il en découle que la réduction de loyer accordée par les premiers juges à hauteur de 10% à partir du 1er octobre 2016 jusqu'à l'enlèvement de l'intégralité de la palissade et la réouverture de la route, ne prête par le flanc à la critique.

#### **E. 3.5**

Au vu de ce qui précède, la Cour confirmera le jugement querellé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/25548/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 février 2017 par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/26/2017 rendu le 13 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25548/2015-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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.