

GE_GERICHTE ACJC/1022/2019 vom 8. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1022_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1022/2019 du 8 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1022/2019 del 8 luglio 2019

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance portaient sur le paiement d'un montant de 394'925 fr. et l'intimée avait conclu au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

E. 1.4

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment

- 10/17 -

C/20691/2015 explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, on comprend des conclusions prises par l'appelant qu'il remet en cause l'absence d'allocation de dommages et intérêts par le Tribunal. Cependant, son appel est insuffisamment motivé sur ce point. Il fait en effet valoir, pêle-mêle, avoir effectué des travaux de rénovation dans les locaux et avoir espéré de la bailleuse être relogé dans de nouveaux locaux, alors que ces faits n'ont pas été retenus par le Tribunal, et ne sont pour le surplus pas pertinents pour déterminer l'existence et le montant du dommage. Par ailleurs, des considérations toutes générales de l'appelant concernant une potentielle mise sous

gérance des locaux et de la sous-location partielle des locaux ne respectent pas non plus les exigences de motivation précitées.

En conséquence, les conclusions dirigées contre le chiffre 2 du dispositif du jugement en tant qu'il déboute l'appelant de ses conclusions en paiement de dommages et intérêts sont irrecevables.

Pour le surplus, l'appel joint formé avec la réponse est également recevable (art. 313 al. 1 CPC).

Il en va de même des écritures responsives de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

E. 1.5

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 1.6

La maxime de débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1, 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire est en outre applicable (art. 243 CPC a contrario).

E. 2

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir écarté les pièces qu'il avait produites, lesquelles ont également été versées à la présente procédure d'appel, et allègue qu'en toute hypothèse celles-ci sont recevables devant la Cour.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). L'admissibilité de moyens de preuve portant sur des faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, soit avant la clôture des plaidoiries finales

- 11/17 -

C/20691/2015 (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2; TAPPY, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, n. 11 ad art. 229 CPC), est ainsi largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2). Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, n. 3 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces en cause ont d'ores et déjà été déclarées irrecevables par la Cour dans son arrêt du 20 mars 2017, au motif qu'elles auraient dû être produites en première instance, avant la fin des débats principaux. Ces pièces seront dès lors déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

L'appelant remet en cause la quotité de la réduction de loyer fixée par le Tribunal à 15%, soutenant qu'une exonération totale du paiement du loyer pendant la période concernée aurait dû lui être accordée. Pour sa part, l'intimée ne remet pas en cause ladite quotité.

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 dans cet état. En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 322). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en

- 12/17 -

C/20691/2015 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 507 consid. 4.1). Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 311). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 1 ad art. 256 CO).

A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). 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, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12ème Séminaire sur le

droit du bail, p. 23-24; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 259). Selon la jurisprudence, l'entrave à la jouissance de la chose est une condition objective et non pas subjective. Il n'y a pas lieu de tenir compte de l'occupation effective des locaux par le locataire pour déterminer si oui ou non ce dernier a droit à une diminution de loyer (ACJC/726/2008 du 16 juin 2008).

Selon la casuistique, des réductions de loyer de 10% pour la suppression d'une des deux entrées d'un immeuble commercial, soit celle conférant l'accès le plus commode et ouvrant sur une rue marchande et prestigieuse, ont été accordées (ACJC/580/2009 du 11 mai 2009).

Une réduction de 19% a été allouée en raison de travaux ayant généré du bruit, parfois difficile à supporter, des vibrations et de la poussière, de la péjoration du cadre de vie environnant l'immeuble, notamment par la coupe des arbres, le creusement des trous, la disparition de places de parking et la suppression de l'accès direct au bâtiment avec une voiture (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.2).

- 13/17 -

C/20691/2015

E. 3.2

En l'espèce, il est constant qu'à compter du début du mois de décembre 2011, l'accès par la route 3_____ aux locaux alors loués par l'appelant a été fermé et des enrochements installés afin d'éviter le stationnement sauvage. Les blocs de béton déposés sur la voie d'accès avaient engendré plusieurs complications, en particulier, et quotidiennement plusieurs voitures étaient restées bloquées entre un quart d'heure et une demi-heure. La coordination et des interventions étaient ainsi indispensables afin de régler ces problèmes récurrents d'accès. A bon droit, le Tribunal a retenu que la fermeture d'un des accès aux locaux, et les conséquences en résultant, constituaient un défaut de la chose louée.

L'appelant, pour justifier une exonération du loyer, procède à une comparaison entre l'arrêt cité par le Tribunal, fixant une réduction de loyer de 10%, et celle fixée en l'espèce à 15%. Ce faisant, il ne démontre pas que les locaux auraient été affectés par un défaut grave, justifiant l'octroi d'une réduction de loyer de 100%. Comme relevé ci-avant, malgré les difficultés rencontrées, l'accès aux locaux est demeuré possible pendant toute la durée des travaux. Le Tribunal n'a ainsi pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant la quotité de la réduction de loyer à 15%.

E. 3.3

Le grief de l'appelant se révèle en conséquence infondé.

E. 3.4

L'intimée remet en cause la durée de la réduction de loyer, soutenant qu'elle ne pouvait être accordée au-delà du 30 avril 2015, date à laquelle l'appelant avait cessé de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite. La réduction de loyer devant porter sur l'intégralité de la période durant laquelle la jouissance des locaux a été entravée, le grief de l'intimée tombe à faux.

E. 4

L'intimée se plaint de ce que le Tribunal n'a ni examiné ni retenu la créance compensatoire qu'elle avait invoquée. Elle conclut également nouvellement à la condamnation de l'appelant à lui verser un montant de 3'165 fr. 35 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2015, une fois la compensation admise.

E. 4.1

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Les deux conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1; JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, la nouvelle conclusion susmentionnée ne repose ni sur des faits ni sur des moyens de preuve nouveaux. L'intimée ne l'allègue d'ailleurs pas. En effet, dans ses diverses écritures de première instance, l'intimée a excipé de

- 14/17 -

C/20691/2015 compensation et n'a pris aucune conclusion condamnatoire à l'encontre de l'appelant. Par conséquent, cette nouvelle conclusion est irrecevable.

E. 4.3

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires (art. 257c CO). En cas d'occupation illicite, l'indemnité due équivaut en règle générale au montant du loyer (ATF 131 III 257 consid. 2; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1053).

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO). Tout retard dans l'exécution de cette obligation nécessitant l'intervention de tiers pour procéder à l'évacuation du locataire entraîne sa responsabilité pour le préjudice ainsi causé sur la base des règles sur la demeure (art. 103 al. 1 CO).

Ainsi, les frais de la procédure d'expulsion peuvent être mis à la charge du locataire expulsé (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1053).

E. 4.4

L'art. 120 al. 1 CO permet à deux personnes, qui sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent, de compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. La compensation peut être opposée même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Le débiteur doit faire connaître au créancier son intention d'invoquer la compensation (art. 124 al. 1 CO). La compensation étant une objection, et non une exception, elle peut être invoquée en tout temps, même en cours de procès (ATF 95 II 235 in JdT 1970 I 245; arrêts du Tribunal fédéral 4C_90/2005 consid. 4 et 4C_191/2001 consid. 4a). Cela étant, la déclaration de compensation est un allégué de fait, de sorte que la partie qui s'en prévaut doit cependant respecter les conditions fixées par les art. 229 et 317 CPC pour que son objection soit prise en compte dans le jugement (PETER, in Basler Kommentar, OR I, 6ème éd., 2015, n. 2 ad vor Art. 120-126 CO). Si le locataire ne restitue pas la chose louée et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour occupation des locaux.

E. 4.5

En l'espèce, la Tribunal a omis d'examiner la compensation invoquée par l'intimée. Tant les frais d'intervention de l'huissier que du serrurier, que les indemnités pour occupation illicite

ressortent des titres versés à la procédure. Il en résulte que l'appelant reste redevable envers l'intimée d'un montant de 10'065 fr. 35.

- 15/17 -

C/20691/2015 La réduction de loyer représente un montant de 8'925 fr. soit 150 fr. de réduction de loyer par mois durant 59 mois et demi (du 1er janvier 2011 au 15 décembre 2015). Ce montant sera compensé avec la créance de l'intimée susmentionnée.

E. 4.6

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé et la Cour, statuant à nouveau sur ce point (art. 318 CPC), débouterà l'appelant de ses conclusions.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

Par conséquent, aucun frais ne sera prélevé ni aucuns dépens alloués.

* * * * *

- 16/17 -

C/20691/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 9 novembre 2018 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement et l'appel joint formé le 13 décembre 2018 par la [SI] B_____ SA contre ce même chiffre du dispositif du jugement JTBL/809/2018 rendu le

E. 9

octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20691/2015-4-OOD. Déclare irrecevable l'appel interjeté par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du même jugement. Au fond : Annule ledit chiffre 1. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Déboute A_____ de ses conclusions. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 17/17 -

C/20691/2015 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.