

GE_GERICHTE ACJC/102/2016 vom 20. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_102_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/102/2016 du 20 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/102/2016 del 20 novembre 2014

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). En l'espèce, les appelants concluent à l'annulation d'un jugement du Tribunal des baux et loyers les ayant condamné à payer la somme de 11'384 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2011 aux intimés, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le jugement du Tribunal ayant été reçu par les parties le 28 novembre 2014, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 13 janvier 2015, celui-ci ayant été suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

- 7/11 -

C/7330/2013 L'acte d'appel ayant été expédié le 13 janvier 2015 au greffe de la Cour, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il était ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2.1

Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir tenu compte, après la fin des travaux en surface sur le secteur amont de la route _____, soit dès janvier 2012, des nuisances occasionnées par d'autres chantiers que celui de la tranchée couverte _____. Ils soutiennent que la demande de réduction de loyer des intimés ne portait que sur les nuisances occasionnées par les travaux de la tranchée couverte.

E. 2.2

Ce grief tombe à faux, dès lors que, dans leur requête en réduction de loyer, les intimés ont bel et bien indiqué ce qui suit : « En plus de la création du tunnel, divers immeubles ont été construits ou sont encore en travaux aux alentours de l'appartement des locataires. Les magasins _____, _____ et _____ sont eux aussi en pleins travaux d'agrandissement. Tous ces chantiers ont un impact direct et important sur la qualité de vie des locataires et sur leur sommeil. ». Ils ont également produit leur courrier du 31 mai 2011 adressé à la régie

C _____ dans lequel ils indiquaient : « Nous subissons divers travaux autour de notre immeuble, travaux effectués même le dimanche. Tous les inconvénients auxquels nous sommes soumis sont à la limite de l'acceptable. ». Ils ont également produit dans leurs pièces plusieurs photographies des immeubles en construction à proximité de leur appartement. La Cour relèvera par ailleurs que les nuisances provoquées par ces autres chantiers n'ont pas joué un rôle prépondérant dans l'appréciation, par le Tribunal, des nuisances subies par les intimés après le 31 décembre 2011. Ce grief est ainsi rejeté.

E. 3.1

Les appelants reprochent également au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de l'environnement immédiat de l'immeuble, soit de la proximité immédiate de la route _____, artère empruntée quotidiennement par 35'000 véhicules, pour apprécier le degré de tolérance que l'on pouvait attendre des intimés.

E. 3.2

Or, le Tribunal a bel et bien tenu compte du fait que les intimés vivaient dans un environnement urbain en se prononçant sur la question de savoir si l'ampleur et la durée des nuisances dépassaient la limite de la tolérance que l'on pouvait attendre d'eux. Ce grief doit ainsi être écarté.

- 8/11 -

C/7330/2013

E. 4

Les appelants contestent l'existence d'un défaut. Ils invoquent à cet effet le fait que les intimés, lors de la signature du bail, savaient que les travaux de construction de la tranchée couverte _____ étaient prévus, ce qui n'est pas contesté.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. La chose louée est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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 et les références citées). En l'absence de précisions dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575). En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer lorsqu'elles atteignent une ampleur dépassant les nuisances ordinaires admissibles dans la vie quotidienne en milieu urbain. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p.

661). Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., ch. 11.1.4 p. 248).

E. 4.2

Selon la jurisprudence, la responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985 = SJ 1986 p. 195; Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003 = Cahier du bail 2004. P. 58). La doctrine n'est pas unanime quant aux conséquences à donner à la connaissance du défaut par le locataire lors de la conclusion du bail. LACHAT (op. cit., p. 218), estime que l'on ne peut pas considérer qu'un locataire qui ne réagit pas en constatant l'existence d'un défaut apparent est définitivement réputé avoir renoncé

- 9/11 -

C/7330/2013 à s'en prévaloir. Selon lui, il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi impératif de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ses exigences minimales de qualité (art. 256 al. 2 CO). LACHAT réserve le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Sauf modification considérable des circonstances, une demande en réduction de loyer devrait donc dans ce cas lui être refusée, au risque sinon de constituer un abus de droit (CPra Bail-Aubert, n. 32 ad art. 259d CO). Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO). Une réduction de loyer est due s'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties aient tenu compte des nuisances pour fixer le loyer (CPra Bail-Aubert, n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Dans une telle hypothèse, afin qu'une telle convention soit valable, le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (qui correspond à la prétention en réduction du loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1).

E. 4.3

En l'espèce, les intimés avaient certes connaissance du projet de réalisation de la tranchée couverte _____, lorsqu'ils ont signé le bail en avril 2006. Toutefois, il ne ressort pas du dossier que les parties en aient tenu compte dans la fixation du loyer. Il convient ainsi de retenir que la réalisation de la tranchée couverte _____ constitue un défaut de la chose louée. Ce grief sera ainsi rejeté.

E. 5

Les appelants soutiennent par ailleurs que le Tribunal aurait également violé les art. 259 ss CO en retenant que les problèmes de sécurité pour les piétons ou aux alentours de l'immeuble justifiaient une réduction de loyer. Ils estiment que les aménagements situés sur l'espace public aux abords immédiats ne peuvent justifier une réduction de loyer de

l'appartement loué, dès lors qu'ils n'entravent en aucune manière la jouissance de la chose louée. Or, l'instruction de la cause a mis en évidence le fait que l'existence du chantier sur la voie publique à proximité immédiate de l'immeuble et les déviations du trafic automobile occasionnées par le chantier ont causé des problèmes pour le cheminement des piétons et tout particulièrement pour les enfants se rendant à

- 10/11 -

C/7330/2013 l'école. Malgré les mesures de sécurité et la signalisation mises en place par les responsables du chantier, plusieurs témoins ont fait état de problèmes de sécurité pour le passage des piétons, surtout en ce qui concerne les enfants. L'existence d'un problème de sécurité est ainsi avérée et constitue bel et bien un défaut de la chose louée.

E. 6

Dans un ultime grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé les art. 259 ss CO en retenant que les chantiers environnants menés en même temps que les travaux de la tranchée couverte avaient entraîné des nuisances pour les locataires au-delà du 31 décembre 2011, ce qui justifiait l'octroi d'une réduction de loyer de 15% du 1er janvier 2012 au 31 mars 2013. Or, la Cour relève que les nuisances provoquées par ces autres chantiers n'ont pas joué un rôle prépondérant dans l'appréciation, par le Tribunal, des nuisances subies par les intimés après le 31 décembre 2011. Il n'en a tenu compte que dans la mesure où ils venaient aggraver la situation provoquée par le chantier de la tranchée couverte lui-même. Ce grief sera ainsi également rejeté.

E. 7

Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 8

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). * * * * *

- 11/11 -

C/7330/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 janvier 2015 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/1344/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7330/2013-4 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; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et 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. 1.1.).

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