

GE_GERICHTE ACJC/1039/2014 vom 8. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1039_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1039/2014 du 8 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1039/2014 del 8 settembre 2014

Erwägungen

E. 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève au montant de la réduction de loyer requis, lequel excède largement 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, à l'exception des conclusions en annulation des chiffres 3, 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué, ainsi que de la conclusion en réduction de loyer de 20% dès le 1er mai 2008 et jusqu'au 30 avril 2012, faute de toute motivation sur ces points (art. 311 al. 1 CPC).

E. 3

Les appelantes font grief aux premiers juges de ne pas avoir ordonné l'audition des témoins membres de l'association des locataires, comme elles les en avaient requis.

E. 3.1

Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Le juge peut renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014, consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité, consid. 4.3.2).

E. 3.2

En l'occurrence, le Tribunal, après avoir entendu plusieurs locataires des immeubles concernés et les architectes, était légitimé à considérer sa conviction acquise sur les questions de l'ampleur des nuisances subies par les appelantes. Pour le surplus, les appelantes avaient offert explicitement le témoignage de locataires supplémentaires, regroupés en association, au sujet de plaintes et de la quo-

C/9691/2010 tité de l'indemnité offerte par l'intimée, et non à propos desdites nuisances, au contraire de ce qu'elles soutiennent en appel. Or, les faits offerts en preuve étaient dépourvus de pertinence, comme l'a relevé le Tribunal; en effet, ni l'existence de plaintes d'autres locataires, ni l'octroi, non contesté, d'une indemnité par la baille- resse ne constituaient des éléments décisifs pour la fixation de la réduction de loyer sollicitée. Aucune instruction complémentaire n'était donc nécessaire.

E. 4

Les appelantes reprochent au Tribunal de ne pas avoir admis l'existence de défauts subsistant après les travaux, et pour les défauts admis, de leur avoir accordé des réductions de loyer trop faibles. Elles persistent à demander une réduction de loyer de 25% pour les nuisances dues aux chantiers voisins, du 1er juin 2007 au 15 juillet 2009, de 35% pour celles dues au chantier dans l'immeuble qu'elles habitaient, du 1er avril 2008 au 15 juillet 2009, de 20% du 1er décembre 2009 au 30 mai 2011 en raison des travaux de surélévation, de 5% en raison des défauts subsistant après travaux (y compris ceux, sonores, liés au dégorgeoir), du 15 septembre 2009 au 30 avril 2012.

E. 4.1

Selon les art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire, et auxquels celui-ci 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 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 Droit du bail à loyer, n° 1 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des cir- constances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la desti- nation de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 4ème éd. 2009, n° 2098; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013, consid. 3.2).

E. 4.2

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et 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, p. 394).

C/9691/2010 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. Le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque les

défauts sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. Il est alors 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010, consid. 3.2). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345, consid. 3.2). Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, op. cit., p. 225). A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 145). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection de façades, changement de vitrages et de stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir, et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice, ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120). Une réduction de 10% a été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles (arrêts de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999), et pour des travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001), ainsi qu'en cas de privation d'ascenseur pour un locataire au 4ème étage (CORBOZ, op. cit., p. 145).

- 11/14 -

C/9691/2010

E. 4.3

En l'espèce, le Tribunal a retenu que les appelantes n'avaient pas démontré l'existence de défauts subsistant après les travaux, les quelques finitions éventuellement nécessaires, voire admises par l'intimée, n'étant pas constitutives de défaut. Il résulte en effet de l'inspection locale effectuée par les premiers juges que seuls quelques détails mineurs, auxquels il pourrait être remédié, subsistaient, qui ne justifiaient en tout état pas de réduction de loyer pouvant atteindre 5%. Pour ce qui a trait aux nuisances alléguées en provenance des dégorgeoirs, les témoins entendus à ce propos ont indiqué qu'elles étaient mineures et préexistaient aux travaux, de sorte qu'elles ne justifiaient pas non plus de réduction de loyer. C'est donc à raison qu'il n'a pas été fait droit aux conclusions des appelantes sur ce point. Pour le surplus, le Tribunal a distingué plusieurs périodes (dont les appelantes ne critiquent pas expressément les dates de début et de fin, bien qu'elles ne correspondent pas à leurs propres conclusions), l'une, allant du 15 juin 2007 au 31 mars 2008, durant laquelle il a retenu que les nuisances liées à des travaux avaient eu lieu dans des immeubles voisins étaient de faible intensité, l'autre allant du 1er avril 2008 au 15 juillet 2009, où les travaux avaient eu lieu dans l'immeuble, y compris la phase intervenue dans l'appartement loué lui-même, et enfin une troisième, du 11 janvier 2010 au 31 mars 2011,

correspondant à des travaux de sur- élévation. Il est admis que des nuisances de bruit et de poussière ont existé en raison des tra- vaux réalisés dans les immeubles voisins, et proches de celui où les appelantes ha- bitaient, à compter du 15 juin 2007 (date admise par les appelantes dans le corps de leur écriture d'appel, bien qu'elles aient maintenu leurs conclusions à compter du 1er juin 2007). Ces nuisances, dues à un chantier réalisé sur des bâtiments tout proche de celui où résidaient les appelantes, justifient une réduction de loyer de 10%, selon la casuistique rappelée ci-dessus. En ce qui concerne les travaux réalisés dans l'appartement habité par les appe- lantes, un défaut grave a existé, à savoir la privation de salle de bains pendant environ quatre semaines; certes, l'intimée a fait en sorte d'en minimiser les consé- quences, en offrant une solution de remplacement (salle de bains dans les caves), dont la commodité demeure à l'évidence très relative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de reprocher aux appelantes de ne pas s'en être contentées. Ce défaut justifie une réduction de loyer importante. A cela s'ajoute, durant une période d'environ un mois, des privations d'utilisation d'ascenseur et des coupures d'eau qui constituent également des défauts non négligeables. Enfin, la présence d'échafaudages avec la perte d'intimité et de lumière qui y sont liées, le bruit (y compris le va et vient des camions) et la poussière, et la présence d'ouvriers (y compris le fait de devoir les laisser accéder chez soi), la privation des caves, désagréments d'intensité moïn-

- 12/14 -

C/9691/2010 dres, ont existé durant toute la phase des travaux, en sus des nuisances subies du fait de la rénovation des immeubles voisins dans la dernière phase des travaux. En définitive, au vu de tous ces éléments, une réduction de loyer de 20% durant la période allant du 1er avril 2008 au 15 juillet 2009 est justifiée. En ce qui concerne la période des travaux de surélévation, les appelantes (qui n'ont pas critiqué les dates retenues par le Tribunal, lesquelles correspondent aux éléments recueillis au cours de l'instruction) n'ont pas fait valoir de nuisances autres que sonores ou liées à la présence inévitable de poussière. Dans ces cir- constances, la réduction de loyer de 5% accordée par les premiers juges, qui ont pertinemment rappelé que l'appartement des appelantes se trouvait au deuxième étage, apparaît appropriée. Ainsi, les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront modifiés en ce sens qu'une réduction de loyer de 10% pour la période du 15 juin 2007 au 31 mars 2008, respectivement de 20% pour la période du 1er avril 2008 au 15 juillet 2009, sera opérée, tandis que le chiffre 4 de ce dispositif relatif à la période du 11 janvier 2010 au 31 mars 2011 sera confirmé.

E. 5

Les appelantes font encore grief au Tribunal de les avoir déboutées de leurs con- clusions en constatation de ce que le montant des charges à assumer par l'intimée pour la saison 2008-2009 est de 100'000 fr., en correction des comptes dans ce sens et en remboursement du trop-perçu.

E. 5.1

Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires, notamment des frais de chauffage et d'eau chaude (art. 257b al. 1 CO; art. 5 al. 1 OBLF). Il incombe au bailleur, qui en supporte le fardeau, de prouver les dé- penses qu'il facture comme frais accessoires (LCHAT, op. cit., p. 338).

E. 5.2

En l'occurrence, l'intimée a produit les pièces nécessaires à établir les frais de chauffage, ce que les appelantes ne contestent pas. Il est, par ailleurs, constant que l'intimée a, à bien plaisir, consenti un abattement de 40'000 fr. sur les charges de chauffage, qui étaient plus élevées que les années précédentes en raison du changement d'installation (gaz, - dont le prix était supérieur - au lieu de mazout), de l'augmentation des coûts de l'énergie, et de l'introduction de la taxe sur le CO2, ainsi que des travaux de rénovation. Les appelantes critiquent la quotité de ce montant, dont elles considèrent qu'il devrait être de 100'000 fr., en raison du fait que, selon elles, les travaux de rénovation auraient généré une surconsommation de chauffage dépassant de 90'000 fr.

- 13/14 -

C/9691/2010 la moyenne des années précédentes, donc "plus proche des 100'000 fr." qu'elles réclament. Ce faisant, elles perdent de vue que l'intimée a exposé que d'autres facteurs, qu'elles ne remettent pas en cause et qui résultent des pièces produites, que les travaux de rénovation avaient conduit à l'augmentation des coûts. Pour le surplus, alors que les charges correspondaient à des frais effectifs et démontrés et pouvaient donc être répercutées sur les locataires, un abattement a été consenti à bien plaisir. Sa quotité n'a donc pas à être discutée. Par conséquent, le jugement attaqué, qui a débouté les appelantes des conclusions prises de ce chef, sera confirmé sur ce point.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/9691/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A _____ et B _____ contre le jugement rendu le 3 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers, à l'exception des conclusions en annulation des chiffres 3, 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué, ainsi que de la conclusion en réduction de loyer de 20% dès le 1er mai 2008 et jusqu'au 30 avril 2012. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité. Statuant à nouveau sur ces points : Réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces loué par A _____ et B _____ au deuxième étage de l'immeuble sis 1 _____ de 10% du 15 juin 2007 au 31 mars 2008 et de 20% du 1er avril 2008 au 15 juillet 2009. Confirme le jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indications 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.