

GE_GERICHTE ACJC/1093/2020 vom 6. August 2020

GE Cour de justice, 2020-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1093_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1093/2020 du 6 août 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1093/2020 del 6 agosto 2020

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

- 9/13 -

C/10704/2018

E. 1.2

En l'espèce, les appelantes ont chiffré à 23'400 fr. et 438'349 fr. en capital leur demande de réduction du loyer, respectivement celle à titre d'indemnité. La valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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. L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment 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). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2). L'appel ordinaire ayant un

effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

- 10/13 -

C/10704/2018 Exceptionnellement, des conclusions indéterminées et imprécises suffisent lorsque la motivation du recours ou la décision attaquée permet de comprendre d'emblée la modification requise (ATF 134 III 235 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_676/2014 du 18 mai 2015 consid. 3; 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

E. 1.4

En l'espèce, les appelantes concluent à ce que la quotité de la réduction de loyer consécutive aux fuites soit plus importante que celle retenue par les premiers juges, aux motifs que les fuites ont retardé de six mois l'ouverture du restaurant, élément non retenu par le Tribunal. Bien que succincte, cette motivation sera considérée comme suffisante, les appelantes ayant agi en personne au moment du dépôt de l'appel. L'appel ayant été interjeté dans le délai, il est ainsi recevable sous cet angle. De plus, sans prendre de conclusions à cet effet, les appelantes semblent également mettre en cause le jugement entrepris au sujet de la responsabilité contractuelle de l'intimée consécutivement aux travaux de carottage nécessaires à l'installation de la ventilation et la plus-value en découlant, ainsi que le montant de 6'000 fr. retenu par l'intimée. Conformément à la jurisprudence précitée, ces griefs sont irrecevables, faute de conclusions prises à ce sujet. Quoi qu'il en soit, même si ces griefs avaient été recevables, ils auraient été mal fondés (cf. consid. 3.2 et 4.4 ci-après).

E. 1.5

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).

E. 2

Les appelantes font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu une réduction de 75% du loyer pour les mois de mars à août 2017 en raison des fuites d'eau. Ces dernières ont retardé, selon elles, de six mois l'ouverture du restaurant.

E. 2.1

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. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts

graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

- 11/13 -

C/10704/2018 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). 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). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 316). La jurisprudence a retenu les réductions suivantes dans le cadre de nuisances liées à des infiltrations d'eau touchant des locaux commerciaux : 10% pour des infiltrations d'eau dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014) ou pour l'inondation de la cave d'un local commercial (ACJC/52/2006 du 12 juin 2006) et 18% pour un défaut d'isolation, condensation et humidité excessive dans un local destiné à une école de danse (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 317).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée n'a pas contesté l'existence de fuites d'eau, survenues entre les mois de mars et août 2017, nécessitant plusieurs interventions pour y mettre un terme en août 2017. La régie a reconnu que les infiltrations étaient d'une certaine ampleur et qu'elles avaient entraîné des nuisances relativement aux aménagements entrepris par les locataires. Ces fuites d'eau s'étant produites dans un local commercial, les premiers juges ont retenu à bon droit qu'elles étaient constitutives d'un défaut de la chose louée, et accordé une réduction de loyer de ce chef. Les appelantes persistent à soutenir que ces fuites auraient retardé l'exécution des travaux d'aménagement, thèse que les premiers juges ont considéré comme non établie. Elles ne font pas valoir sur ce point que les premiers juges auraient omis un élément de preuve ni n'en désignent à ce titre. Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

E. 3

Les appelantes reprochent encore aux premiers juges, à bien les comprendre, de ne pas avoir pris en compte l'absence de place dans les gaines techniques pour installer la ventilation du restaurant, sans prendre de conclusions comme déjà retenu ci-dessus.

- 12/13 -

C/10704/2018

Elles font aussi grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la plus-value relative à l'installation de nouvelles gaines de ventilation dans la cage d'escalier et le montant de 6'000 fr. retenu à tort par l'intimée. Même si le grief avait été recevable, celui-ci aurait été mal fondé, car les appelantes ont échoué à prouver que l'intimée avait promis qu'elles pouvaient faire passer les gaines de ventilation du restaurant dans la courette existante, ni que celle-ci avait fait preuve de mauvaise foi à ce sujet. En ce qui concerne le grief lié à la plus-value, s'il n'avait pas été irrecevable, il aurait été aussi infondé. Les parties au contrat de bail

portant sur l'arcade ont exclu en effet le droit à une indemnité pour les travaux réalisés par les locataires conformément à l'art. 16 des clauses complémentaires de ce contrat. L'art. 260a al. 3 CO étant de nature dispositive, les appelantes ne sauraient obtenir une indemnité à cet égard. La fin prématurée du contrat ne change en rien cette renonciation à une indemnité par les locataires pour les travaux qu'ils ont réalisés. Le contrat a été résilié prématurément du seul fait des locataires, qui n'ont ni fourni les sûretés requises par l'intimée, ni réglé les retards de loyer dans le délai imparti. Les locataires étant seuls responsables de la résiliation du contrat, les appelantes ne sauraient prétendre à une quelconque indemnité du fait de la fin anticipée du contrat. La théorie de l'imprévision n'est pas applicable pour les mêmes raisons. La condition de l'imprévisibilité n'est pas réalisée au vu de la seule responsabilité des locataires dans la résiliation du contrat. De plus, le mécanisme juridique découlant de l'art. 257d CO n'est pas non plus imprévisible, étant expressément prévu par la loi. De plus, les appelantes ont échoué à démontrer la valeur des travaux réalisés et quels travaux devaient être considérés comme des travaux de rénovation et lesquels étaient des travaux d'aménagement nécessaire à l'affectation finale des locaux. Quant au montant de 6'000 fr. allégué par les appelantes, il a été compensé par l'intimée sur les arriérés de loyer.

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/10704/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2019 par B_____ et A_____ SA contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/819/2019 rendu le 2 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10704/2018-1-OD, et irrecevable pour le surplus. Au fond : Confirme le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.