

GE_GERICHTE ACJC/1098/2006 vom 9. Oktober 2006

GE Cour de justice, 2006-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1098_2006

FR: GE_GERICHTE ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006

IT: GE_GERICHTE ACJC/1098/2006 del 9 ottobre 2006

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

- 6/10 -

C/28745/03

Les dernières conclusions prises devant le Tribunal des baux et loyers ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr., et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/- GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 15 ad art. 291 LPC, n° 2 ad art. 445 LPC).

L'appel ne vise ni la remise en cause de la nullité de la majoration des frais accessoires dès le 1er février 2002, ni la prescription des soldes des décomptes annuels de charges pour les saisons 1997 à 1999. La baillesse, qui se déclare prête à changer les aérothermes pour en installer de plus puissants, conteste le bien-fondé des travaux d'isolation thermique appropriés, en particulier aux portes coulissantes de l'atelier, tels qu'ordonnés par le Tribunal des baux et loyers. Elle estime que les nouveaux aérothermes compenseront les infiltrations d'air en dessous des portes coulissantes, comme le confirme l'expert qu'elle a appelé pour remédier aux problèmes dénoncés par les locataires.

E. 2.1

Les déclarations recueillies par les premiers juges établissent que le manque de chauffage dans les locaux considérés n'est pas nouveau et qu'il remonte au début du bail à compter du 1er juin 1994; c'est à une période indéterminée de la location que les locataires se sont plaints à la baillesse de cette insuffisance, sans qu'une date précise ne figure au dossier.

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; les locaux ont été loués à destination d'un atelier de mécanique automobile et il ne ressort pas du dossier que le locataire se soit plaint d'une insuffisance du chauffage dès le premier hiver; cette attitude du locataire, soit l'absence de réaction de sa part permet-elle de considérer que les locaux ont été livrés dans un état conforme à l'usage convenu ? Selon la doctrine, cette règle n'est cependant pas absolue : d'une part, le code n'impose pas au locataire un avis de défaut immédiat; d'autre part, la loi ne présume plus que le locataire a reçu la chose en bon état (ancien CO, art. 271 al. 3; LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, p. 1323, n° 3.

En l'espèce, il faut considérer que les locataires ont en tous les cas contesté le décompte annuel des charges dès la saison 1997, vraisemblablement pour le motif du chauffage; il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner plus avant cette question, puisque l'appelante annonce vouloir changer les aérothermes pour en installer de plus puissants, reconnaissant par là que les locaux n'étaient pas dans un état conforme à l'usage convenu, s'agissant du chauffage.

- 7/10 -

C/28745/03

E. 2.2

En revanche, elle s'oppose à l'isolation thermique des locaux, en particulier aux portes coulissantes de l'atelier. Elle se fonde sur le rapport du spécialiste qu'elle a mis en oeuvre durant le délai d'appel, lequel a relevé que les portes coulissantes comportaient des vitrages isolants et suffisamment de protection contre les infiltrations d'air, hormis le point faible présenté par l'espace entre la porte et le sol, qui pourrait être compensé par un balayage efficace de l'air par un aérotherme plus puissant. Ce raisonnement est fondé.

D'une part, il n'appartient pas à l'autorité judiciaire, en l'absence d'avis d'experts au sens de l'art. 255 LPC, de décréter dans le détail quelles sont les tâches précises à préconiser pour remédier à un défaut technique; elle ne peut mesurer les problèmes pratiques d'une exigence technique qu'elle formulerait et qui pourrait rendre difficile ou compliquer à l'excès le remède à apporter au défaut que le spécialiste est mieux à même de trouver en fonction des données particulières du cas. Il n'en reste pas moins que la bailleuse devra trouver le moyen adéquat par le recours à un spécialiste car, en cas de persistance du défaut, elle sera exposée à devoir entreprendre des travaux supplémentaires, en application du devoir légal qui lui incombe selon l'art. 259b CO, sans préjudice de la réduction du loyer prévue à l'art. 259d CO.

D'autre part, la décision des premiers juges d'ordonner au bailleur d'exécuter une isolation thermique appropriée du local loué ne peut être confirmée; si cette injonction va dans le bon sens, au regard en particulier des économies d'énergie, elle constitue cependant une modification de la chose louée qui ne peut être imposée au bailleur dans l'application de l'art. 259b CO. La demande de remise en état ne peut viser qu'à des travaux d'entretien (réparations), c'est-à-dire à l'élimination des défauts. Le locataire ne peut pas exiger que le bailleur effectue une prestation supplémentaire, c'est-à-dire exécute des travaux de rénovation (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 1997, p. 165, n° 2.2 in fine).

Il ne résulte pas du dossier que l'isolation des locaux se serait dégradée durant le bail, nécessitant une remise en l'état au sens de l'art. 259b CO. Cette disposition, qui limite le droit du locataire à l'élimination du défaut par des réparations, n'oblige pas le bailleur à augmenter le confort et l'équipement de la chose louée; il incombe à ce dernier ainsi qu'au spécialiste qu'il pourra appeler de décider des interventions destinées à supprimer le défaut, avec ou sans plus-value de la chose louée.

E. 3

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). 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 rapportée à sa valeur objective sans

- 8/10 -

C/28745/03 défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Quelle que soit la méthode choisie, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé (ATF 130 III 504, consid. 4.1 et les références citées); dans cet arrêt, où il s'agissait de nuisances dont l'intensité était variable, le recours à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, a été jugé conforme au droit fédéral.

Les parties ne contestent pas la date de prise d'effet de la réduction de loyer prononcée à compter du 1er février 2002; l'appelante s'en prend aux 20% fixés par les premiers juges qui, se fondant sur les déclarations recueillies, ont relevé que la température dans l'atelier pouvait avoisiner 10 degrés en hiver et rarement plus de 15 degrés; selon l'installateur, le système est compatible avec une température admissible d'au moins 15 à 16 degrés, jusqu'à moins 5 degrés à l'extérieur.

La température devant régner dans les ateliers où les personnes qui y travaillent sont actives est nécessairement moindre que dans un logement; la Cour de céans se réfère à la déclaration de l'installateur pour admettre qu'une fourchette de 15 à 16 degrés pour les locaux considérés est conforme à l'usage convenu par les parties, selon l'état de la chose louée lors de sa délivrance, c'est-à-dire selon l'équipement dont il a été pourvu et qui n'a pas été contesté durant les premières années de bail.

Il n'en reste pas moins que l'ouverture des portes coulissantes nécessitée par l'activité du locataire, dûment prévue dans le bail, occasionne une baisse de la température que les installations actuelles ne sont pas à même de corriger pour atteindre une moyenne de 15 à 16 degrés; selon les constatations du spécialiste mis en oeuvre par l'appelante, l'ouverture d'une porte durant cinq minutes fait tomber la température entre 3 et 6,5 degrés, qui remonte, cinq minutes plus tard, à 11 degrés, puis après dix minutes s'établit à 11,8 degrés, la température tendant vers une constance limitée à environ 13 degrés, avec une température extérieure de 3 degrés et les aérothermes arrêtés durant l'ouverture.

Cette insuffisance du réchauffement des locaux après l'ouverture d'une porte, qui ne ménage qu'une température de 13 degrés par la suite, peut être mise en comparaison, mutatis mutandis, avec l'insuffisance du chauffage, jugée par la Cour de céans, légitimant une réduction de loyer de 20% sur la période de chauffage s'étendant des mois d'octobre à mai de chaque année (ACJ du 21 décembre 2002, n° 1336/2000 en la cause n° C/18047/1996).

Aussi, la Chambre de céans confirme le pourcentage retenu par les premiers juges, qui n'ont toutefois pas précisé qu'il devait s'entendre sur la saison de chauffage, alors qu'aucun élément du dossier ne vient justifier une réduction supplémentaire hors de la période de chauffe.

- 9/10 -

C/28745/03

E. 4

Chaque partie succombant dans une part de ses conclusions sera condamnée à un émolument d'appel en faveur de l'Etat de Genève (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

- 10/10 -

C/28745/03

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