

# **GE\_GERICHTE ACJC/1148/2015 vom 2. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1148\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1148_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1148/2015 du 2 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1148/2015 del 2 dicembre 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, il est constant que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. Tant l'appel principal que l'appel joint ont été formés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311, 313 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### **E. 2**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 3**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés, à l'appui de leur appel joint, n'est pas datée, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si elle répond aux conditions légales précitées. En tout état, pour les motifs qui suivront, elle n'est pas pertinente.

### **E. 4**

L'appelant ne conteste pas que l'objet loué ait été entaché d'un défaut de moyenne importance, durant la période du 15 février 2009 au 30 juin 2013. Il se limite à reprocher au Tribunal la quotité du pourcentage de réduction de loyer octroyé, soutenant que celle-ci devait être arrêtée à 5%.

#### **E. 4.1**

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

- 9/13 -

C/27679/2012 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

jusqu'à l'élimination des altérations (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd., 2008, p. 257). Le loyer s'entend net, soit charges non comprises (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, n° 18 ad art. 259d CO). 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 précité, consid. 4.1). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, *op. cit.*, n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998). Par ailleurs, la Cour a accordé une réduction de 30% dans un cas où il était établi qu'un appartement présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la condensation se formait sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures étaient apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait notamment compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant (ACJC/1171/2008).

- 10/13 -

C/27679/2012 Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC; ACJC/1496/2013).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il est établi, par les rapports de H\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, d'une part qu'il existait, encore en mars-avril 2013, un pont thermique dans une chambre de l'objet loué, d'autre part que le salon, la chambre précitée et la salle de bains présentaient des taux de levures considérablement plus élevés que ceux qui sont admissibles. Ce sont ainsi deux pièces d'un logement qui en comporte quatre, à teneur du contrat, ainsi que la salle de bains qui souffraient de défauts. Il n'est pas contesté que ces défauts ont affecté l'objet loué durant plusieurs années, les travaux entrepris en 2009, après que la présence d'un pont de froid eut été détectée, et en 2012 n'ayant pas apporté d'amélioration significative et durable. Par

ailleurs, l'inspecteur de la Police du feu qui s'est rendu plusieurs fois sur place entre 2009 et 2013, a mis en exergue, aux termes des courriers qu'il a adressés au bailleur, l'insalubrité du logement; pareil qualificatif de la part d'un professionnel permet de retenir que les défauts étaient d'une certaine importance. Peu importe dès lors, contrairement à l'avis de l'appelant, que le témoin I\_\_\_\_\_, intervenu en 2013, ait déclaré qu'à son souvenir l'appartement n'était pas insalubre. Enfin, s'il n'est pas contestable que le bailleur a fait régulièrement réaliser des travaux, à la suite des plaintes des locataires et en accord avec ceux-ci, les défauts n'en ont pas pour autant été éliminés; ainsi, ces interventions de l'appelant ne sauraient avoir pour effet une réduction du pourcentage de réduction de loyer, contrairement à ce que celui-ci soutient. La circonstance que les locataires n'ont pas aussitôt consenti aux travaux confiés à l'entreprise G\_\_\_\_\_, réalisés en février 2013, n'a pas non plus de portée, puisque ceux-ci n'ont pas donné les résultats souhaités, comme en témoignent les rapports postérieurs établis par H\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. Pour le surplus, s'il ne peut pas, comme le soutient à raison l'appelant, être établi que les problèmes respiratoires du fils des locataires ont été en relation de causalité avec l'existence des défauts, il n'en demeure pas moins que la présence de moisissures et levures en quantité largement trop élevées par rapport à l'état satisfaisant représente un risque pour la santé, auquel les intimés et leurs visites n'avaient pas à être durablement exposés. En définitive, au vu de tous ces éléments, la réduction de loyer de 30% arrêtée par le Tribunal, qui se référait notamment à l'ACJC/1171/2008, dont l'état de fait est assez similaire au présent cas d'espèce quoi qu'en pense l'appelant, est fondée; elle sera dès lors confirmée, de même que la condamnation de l'appelant portant sur le trop-perçu en découlant.

## **E. 5**

Les intimés, dans leur appel joint, font grief aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à leurs conclusions en paiement de leurs frais de défense et de démen-

- 11/13 -

C/27679/2012 gement. Le bailleur soutient que ce dernier chef de conclusions ne serait pas recevable, car nouvellement articulé.

### **E. 5.1**

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve pas qu'aucune faute ne lui soit imputable. L'octroi d'une indemnisation est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée. Selon la jurisprudence, le rapport de causalité est adéquat lorsque l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement (ATF 129 II 312 consid. 3.3). En cas d'omission du bailleur de remédier au défaut, la causalité repose sur l'hypothèse que le dommage ne se serait pas produit si le bailleur s'était comporté correctement (ATF 115 II 440 consid. 5a). Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, il appartient au demandeur de prouver le dommage. A titre d'exemple de préjudice dont la réparation peut être requise du bailleur, la doctrine évoque, entre autres, les frais de déménagement et les frais d'avocat, lorsque l'intervention de celui-ci a été indispensable pour contraindre le bailleur à effectuer les travaux (LACHAT, op. cit., p. 263).

## **E. 5.2**

L'art. 58 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. L'objet du litige se détermine par les conclusions de la demande et par le complexe de faits à la base de la demande (BOHNET, Actions civiles, 2014, n. 2, et les références citées). Il n'y a pas de violation du principe ne ultra petita lorsque le tribunal reste dans le cadre des conclusions, mais les alloue sur une base juridique différente (HALDY, Commentaire du Code de procédure civile, 2009, ad art. 58 n. 5).

## **E. 5.3**

En ce qui concerne les frais de déménagement, il est constant que les intimés ne les ont fait valoir que dans leur acte de plaidoiries finales, en sus de la réparation du dommage subi s'agissant de leur mobilier (totalisant selon eux "environ" 30'000 fr., alors qu'ils l'avaient chiffré à 30'000 fr. dans leur requête initiale), et de frais de nettoyage (pour 5'698 fr. 80), tout en n'amplifiant pas leurs conclusions de 30'000 fr. plus intérêts moratoires dès le 20 décembre 2007.

- 12/13 -

C/27679/2012 Les conclusions prises en remboursement des frais de déménagement en appel apparaissent ainsi nouvelles, quoi qu'il en soit de l'application de la doctrine relative aux différents postes du dommage, rappelée ci-dessus, dont les locataires se prévalent. La question peut toutefois demeurer indécise, puisqu'en tout état, ainsi que le Tribunal l'a retenu, aucun élément ne permet d'établir que les locataires n'auraient déménagé qu'en raison des défauts de la chose louée. Les premiers juges ont, en effet, pertinemment relevé que la nouvelle adresse de E\_\_\_\_\_ témoignait d'un changement de choix de vie, appréciation qui ne fait l'objet d'aucune critique ou tentative d'explication des locataires dans leur appel joint, lesquels se bornent à se référer à la chronologie des faits. Or, celle-ci n'apparaît pas décisive, puisque les locataires ont habité dans les locaux affectés de défauts durant une relativement longue période, et qu'ils ont libéré les locaux à peine avant que ceux-ci ne retrouvent un état satisfaisant (cf. le rapport J\_\_\_\_\_). S'agissant des frais de défense, ils ont été exposés avant procès (note d'honoraires d'avril à novembre 2012), de sorte qu'ils ne relèvent pas des dépens, inexistantes dans les procédures de baux et loyers. Les locataires n'ont pas allégué en quoi il était devenu indispensable, en avril 2012, qu'ils mandatent un avocat, étant précisé qu'ils avaient jusque-là correspondu directement avec le bailleur ou son représentant, obtenu certains travaux, notamment en 2010, et s'étaient adressés en personne au Service du feu. Ils n'ont en particulier pas relaté le contenu de la lettre reçue de la régie le 26 mars 2012, à laquelle s'est référé leur conseil lors de sa première intervention le 10 avril 2012, ni explicité le prétendu "mutisme" du bailleur qui apparaît en contradiction avec le courrier de la régie précité. Dans ces conditions, ils n'ont donc pas démontré le caractère indispensable du mandat d'avocat avant procès pour obtenir réparation du défaut, et par conséquent que leur dommage était imputable au bailleur. Le jugement entrepris, qui a débouté les locataires de leurs prétentions en dommages-intérêts, sera dès lors confirmé sur ces points.

## **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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/27679/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 21 janvier 2015 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé le 25 février 2015 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1419/2014 rendu le 2 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27679/2012-3 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.

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