

GE_GERICHTE ACJC/1171/2008 vom 10. März 2008

GE Cour de justice, 2008-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1171_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/1171/2008 du 10 mars 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1171/2008 del 10 marzo 2008

Erwägungen

E. 1

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

S'agissant d'une procédure en réduction de loyer dont la capitalisation constituerait une somme supérieure à 8'000 fr., le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 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. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

L'appelante conteste d'abord et principalement la quotité de la réduction de loyer octroyée par les premiers juges.

E. 2.1

Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 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 défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264; TERCIER, Les contrats spéciaux, 3ème édition, 2003, n. 1906).

- 7/10 -

C/11839/2005 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). Des réductions de loyer de 10 et 15% ont été accordées pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJ du 11.02.1995 J. c/ W.; ACJ No 248 du 09.10.1992) ainsi que pour des murs tachés et détériorés (arrêt 4C.527/1996 H. SA c/ A. SA; voir également pour d'autres exemples avec des réductions de loyer du même ordre: LACHAT, op. cit., p. 259). Plus récemment, la Cour de céans a retenu une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau et des taches d'humidité autour des fenêtres, étant précisé que le loyer de base avait déjà été fortement réduit lors de la conclusion du bail pour tenir compte du caractère vétuste de l'immeuble et des installations (ACJC/129/2007 du 5 février 2007). Le Tribunal des baux et loyers a récemment accordé une réduction du loyer de 40% pour un

appartement subissant d'importants problèmes d'humidité - le taux s'élevant constamment à 70% - et de moisissures en raison d'un défaut structurel du bâtiment et malgré une bonne aération des pièces par les locataires (JTBL/498/2008 du 16 avril 2008). Dans un autre cas, le Tribunal a octroyé une réduction de loyer de 10% pour un appartement dans lequel des moisissures ont proliféré autour des fenêtres (JTBL/174/2007 du 5 février 2007). Dans une troisième affaire, la présence de moisissures dans de nombreux endroits (placards, encadrements de fenêtres, sols et murs) a poussé le Tribunal à réduire le loyer de 20% (JTBL/1354/2006 du 3 octobre 2006). L'Obergericht Basel-Landschaft a accordé, par arrêt du 2 mars 1999, une réduction de loyer de 10% s'agissant d'un appartement de 4 pièces ½ en raison de moisissures présentes dans la chambre de l'enfant des locataires (arrêt publié in mp 2000 p. 71-76).

E. 2.2

En l'espèce, il est établi que l'appartement de l'intimé présente un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la condensation se forme sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures sont apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provient de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. Les deux expertises, le rapport du STIPI et les auditions de témoins effectuées devant le Tribunal des baux et loyers démontrent à satisfaction de droit que l'humidité importante et les moisissures qui se sont développées dans plusieurs pièces sont dues à un défaut d'isolation thermique du bâtiment ainsi qu'à une ventilation mécanique déficiente, ce que la bailleuse ne conteste pas. Ce phénomène apparaît cependant encore aggravé du fait de l'absence de ventilation naturelle par le locataire et de par le chauffage

- 8/10 -

C/11839/2005 volontairement très élevé pendant la saison froide. A cet égard, il convient de préciser qu'une ventilation naturelle n'implique pas nécessairement que les fenêtres soient constamment ouvertes: il suffit que le locataire aère ponctuellement les pièces afin de favoriser un échange d'air permettant notamment d'évacuer l'humidité. Un tel comportement peut raisonnablement être exigé du locataire dont on attend qu'il use de la chose louée avec soin (art. 257f al. 1 CO). L'appelante entend opérer une distinction entre les conséquences de ces défauts pendant les saisons hivernales et les saisons estivales. S'il est exact que l'humidité de l'appartement est certainement plus élevée pendant la période de chauffage central, il n'en demeure pas moins que les traces et l'odeur des moisissures ainsi que les conséquences que peuvent avoir ces défauts sur la santé sont d'une intensité sensiblement pareille en été comme en hiver. Par conséquent, il n'y a pas lieu de tenir compte des différentes périodes de l'année dans l'établissement et le calcul de la réduction du loyer.

E. 2.3

Au vu de la jurisprudence citée et des faits de la cause, la réduction de 50% accordée par les premiers juges paraît excessive: d'abord, elle équivaldrait à une perte de jouissance de la moitié de tout l'appartement, ce qui apparaît en contradiction avec le refus de l'intimé de déménager dans d'autres appartements offerts par l'appelante; par ailleurs, une telle réduction ne tient pas non plus suffisamment compte du fait que le locataire ne prend pas les mesures simples qu'imposent les circonstances pour limiter l'étendue des défauts, à savoir réduire la température intérieure de l'appartement et l'aérer régulièrement. Dès lors, le loyer sera réduit de 30%, durant toute l'année. Cette réduction tient suffisamment compte de la

mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces sont touchées par l'humidité et les moisissures et est justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant. En outre, cette réduction prend en compte l'absence de mesures prises par le locataire pour atténuer les effets nuisibles dus aux défauts de la chose louée. Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de subordonner la réduction du loyer à un comportement déterminé du locataire, condition qui ne serait de toute manière pas possible de faire vérifier au stade de l'exécution du présent arrêt. Par conséquent, les chiffres 1 et 2 jugement entrepris seront annulés de la manière suivante: le loyer sera réduit de 30% dès le 1er avril 2003 et jusqu'à élimination complète des défauts et il sera ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer les loyers consignés à due concurrence.

E. 3

Bien que concluant à l'annulation des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement querellé, l'appelante n'émet aucune critique sur le sujet dans le corps de ses

- 9/10 -

C/11839/2005 écritures permettant de discerner en quoi la juridiction inférieure aurait erré. Pour ce motif, l'appel est irrecevable sur ces points (SJ 1992 p. 402 consid. 1; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 444 LPC). Quant au fond, il faut rappeler que les chiffres 4 et 5 incriminés concernent la condamnation de l'appelante à supporter les frais d'interprète nécessaires à l'audition d'un voisin de l'intimé. Or, l'art. 447 al. 2 LPC permet au Tribunal des baux et loyers de mettre à la charge de la partie qui succombe les débours avancés par le greffe, parmi lesquels se trouvent les frais d'interprète approuvés par le juge (art. 181 al. 2 lit. c LPC). Par conséquent, même recevables, les griefs émis par l'appelante contre sa condamnation à supporter les débours de 100 fr. avancés par le greffe du Tribunal ne seraient pas fondés.

E. 4

Vu l'issue de la procédure et le succès partiel de l'appel, un émolument réduit sera mis à la charge de la partie appelante (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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