

# **GE\_GERICHTE ACJC/1192/2023 vom 18. September 2023**

GE Cour de justice, 2023-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1192\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1192_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1192/2023 du 18 septembre 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1192/2023 del 18 settembre 2023

## **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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les appelantes ont conclu à ce que l'intimée soit condamnée à leur verser des montants totalisant 272'078 fr. plus intérêts. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

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.

### **E. 1.4**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 11/17 -

C/29656/2017

## **E. 2**

Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir établi inexactement les faits en considérant qu'elles avaient retardé la réparation des défauts et violé les art. 259d et 259e CO pour avoir réduit le loyer dans une fourchette comprise entre 5% et 20%, s'écartant sans raison de la casuistique établie.

### **E. 2.1**

A teneur de la loi, 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). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO 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). 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. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. 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 507 consid. 4.1). La jurisprudence a retenu pour des nuisances occasionnées par un chantier voisin, des réductions de loyer de 25% pendant deux ans (ACJC/467/1996), 35% pour de sérieuses immissions en raison d'un chantier voisin (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, p. 436), 37% en moyenne pour deux chantiers voisins perturbant l'activité d'un cabinet d'ophtalmologie (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 du 24 octobre 2005), 60% pour un chantier de démolition/reconstruction affectant l'activité d'une agence de placement (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005) et 60% pour les nuisances liées à la transformation d'un hôtel (bruit et poussière) ayant entraîné une perte de clientèle pour l'arcade du locataire dont la visibilité a été réduite et l'accès a été rendu plus difficile en raison de la fermeture des deux entrées (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009). En matière commerciale, la jurisprudence admet une réduction entre 10% et 25% en cas de ventilation et chauffage défectueux (ATF 130 III 504). Une réduction de 25% a été admise en cas de chauffage insuffisant d'un restaurant (ACJC/131/2008 du 4 février 2008). Dans le cas d'un atelier de mécanique pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13 degrés au lieu de la moyenne minimale de 15-16 degrés), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006). Une réduction de 10% a été octroyée en raison d'une température inférieure à 15 degrés pendant la période hivernale d'un garage (ACJC/37/2009 du 12 janvier 2009).

- 12/17 -

C/29656/2017 Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4) - une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, no 14 ad art. 259d CO). Il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C\_219/2005 précité consid. 2.4 in fine). Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 315).

## E. 2.2

En l'espèce, les réductions octroyées pour la période du 1er juin au 14 novembre 2016 ne sont pas critiquables. En effet, les appelantes n'ont pas dénoncé le problème de température avant le 19 octobre 2016. En outre, elles n'ont fait état qu'en date du 14 novembre 2016 des odeurs affectant l'arcade. Ces faits ressortent des pièces au dossier et ne sont pas remis en cause en appel. La quotité des réductions octroyées durant cette période, soit 5% puis 10%, n'est pas non plus contestable. Les nuisances étaient de moindre importance qu'auparavant. En outre, il ne peut être alloué, pour la période concernée, une réduction de loyer plus importante en raison de la présence de nuisibles, comme le demandent les appelantes, dès lors qu'il n'est pas démontré que celles-ci avaient annoncé ce défaut à l'intimée avant le 15 décembre 2016. Les appelantes, qui demandent en appel une réduction de loyer de 100% pour la période concernée, ne sollicitaient d'ailleurs, dans leur courrier du 19 octobre 2016, qu'une diminution de 30% pour l'absence de chauffage et ventilation et pour le bruit incommode du système d'aération. Au demeurant, il ne se justifie pas d'accorder une réduction de loyer supérieure à 10% pour la période durant laquelle les locaux ont été affectés d'un manque de chauffage dès lors que des relevés faisant état d'une température oscillant entre 23 et 28 degrés ont été produits à la procédure. En revanche, les réductions de loyer octroyées dès le 15 novembre 2016 et jusqu'au 27 juin 2017, soit 15% puis 20%, sont insuffisantes compte tenu des nuisances subies et au regard de la destination des locaux. En effet, les odeurs ainsi que la présence de nuisibles ont largement affecté l'utilisation des locaux conformément à sa destination, à savoir l'exploitation d'un salon de beauté. Les témoins entendus dans le cadre de la procédure ont confirmé que ces défauts

- 13/17 -

C/29656/2017 étaient d'importance et qu'ils les avaient dissuadés de continuer à bénéficier de soins dans l'institut. La quotité octroyée sera fixée en équité, compte tenu des circonstances et de la jurisprudence, à 30%. Dès le 28 juin 2017, si les nuisibles avaient été supprimés, l'utilisation des locaux était encore affectée par la présence d'odeurs nauséabondes ayant fait fuir la clientèle. Or, il apparaît que les premiers juges n'en ont pas tenu compte. La quotité octroyée sera donc revue à la hausse et fixée à 20%. Cette quotité ne sera pas augmentée dès le 1er janvier 2018, les appelantes ne critiquant pas le jugement en ce qu'il considère qu'elles n'ont pas démontré que les odeurs s'étaient aggravées à compter de cette date. Compte tenu de ce qui précède, l'intimée sera condamnée à verser aux appelantes la somme totale de 27'422 fr. 85, selon le détail suivant : - 576 fr. 60 résultant d'une réduction de loyer de 5% du 1er juin au 19 octobre 2016; - 208 fr. 30 résultant d'une réduction de loyer de 10% du 20 octobre au 14 novembre 2016; - 5'547 fr. 95 résultant d'une réduction de loyer de 30% du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017 (225 jours); - 21'090 fr. 40 résultant d'une réduction de loyer de 20% du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020 (1'283 jours). L'intimée sera condamnée à verser cette somme aux appelantes, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018 (date moyenne), la prise d'effet des intérêts n'étant pas critiquée en appel.

### **E. 3**

Les appelantes soutiennent que le Tribunal a mal chiffré les dommages et intérêts.

#### **E. 3.1**

Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO 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 laquelle est présumée. Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 3 et 35s ad 259e CO). Dans le cas d'un local commercial, le préjudice consiste dans la perte de bénéfice et non du chiffre d'affaires (ACJC/985/2000 du 9 octobre 2000). A cet égard, le

- 14/17 -

C/29656/2017 juge est en droit de considérer que seule la production d'une suite de bilans signés, voire de copies de déclarations fiscales signées, peut permettre de déterminer la variation du chiffre d'affaires et du bénéfice net de l'exploitation du recourant, pendant la période litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 4P.139/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.3). C'est au locataire qui se prévaut de l'art. 259e CO de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25.05.2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les appelantes ont échoué à démontrer le montant exact de leur dommage. En effet, il ne ressort pas des pièces produites que les appelantes auraient réalisé un bénéfice avant les travaux. Au contraire, les pièces comptables démontrent qu'en 2015, soit avant les travaux, le commerce présentait déjà un déficit. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer si les pièces produites, à savoir des bilans et comptes de pertes et profits non signés, dont la validité n'a pas été confirmée par une fiduciaire, sont suffisamment probantes et si l'intimée est en droit de contester leur validité au stade de l'appel. Compte tenu du fait que les appelantes ont échoué à démontrer le montant exact de leur dommage, c'est à bon droit que le Tribunal a décidé de fixer le montant des dommages-intérêts, en application de l'art. 42 al. 2 CO. En appliquant le pourcentage des réductions de loyer octroyées, le Tribunal n'a pas confondu les principes applicables en matière de réduction de loyer et la

- 15/17 -

C/29656/2017 notion de dommage matériel, contrairement à ce que plaident les appelantes. Il a utilisé, conformément à la jurisprudence, son pouvoir d'appréciation pour fixer, en

équité, le montant du dommage. La méthode appliquée pour calculer la somme allouée n'est en outre pas critiquable puisque le Tribunal s'est fondé sur la perte économique mensuelle convenue entre les parties durant l'été 2016 (1'880 fr. par mois) et que les pourcentages de réduction de loyer ont servi à évaluer l'impact des défauts sur la situation économique du commerce. Elle sera ainsi reprise et les montants seront adaptés compte tenu des réductions allouées ci-dessus. La perte sera donc fixée à 20'624 fr. 25, selon le détail suivant : - 435 fr. 50 du 1er juin au 19 octobre 2016, représentant une perte de 5%; - 156 fr. 70 du 20 octobre au 14 novembre 2016, représentant une perte de 10%; - 4'172 fr. 05 du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017, représentant une perte de 30% sur 225 jours; - 15'860 fr. du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020, représentant une perte de 20% sur 1'283 jours. L'intimée sera condamnée à verser cette somme aux appelantes, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018 (date moyenne), la prise d'effet des intérêts n'étant pas critiquée en appel.

#### **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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 16/17 -

C/29656/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

Préalablement : Rectifie la qualité de partie de B\_\_\_\_\_ SA en B\_\_\_\_\_ SA. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 novembre 2022 par B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/764/2022 rendu le 13 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29656/2017. Au fond : Annule les chiffres 4 à 7 de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Réduit de 5% du 1er juin au 19 octobre 2016, de 10% du 20 octobre au 14 novembre 2016, de 30% du 15 novembre 2016 au 27 juin 2017 et de 20% du 28 juin 2017 au 31 décembre 2020 le loyer de l'arcade de 60m2 environ située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis place des Bergues 4 à Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ la somme de 27'422 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018, à titre de trop-perçu de loyer. Condamne C\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ la somme de 20'624 fr. 25 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2018, à titre de dommages-intérêts. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 17/17 -

C/29656/2017

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.