GE_GERICHTE ACJC/121/2021 vom 1. Februar 2021

GE Cour de justice, 2021-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_121_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/121/2021 du 1 février 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/121/2021 del 1 febbraio 2021

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).

En l'espèce, au dernier état des conclusions, la réduction de loyer sollicitée par l'intimée représentait la somme de 18'427 fr. 50 (1'755 fr. x 50% x 21 mois). Sans même tenir compte des autres conclusions de l'intimée, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr, de telle sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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. 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).

E. 1.3

L'appelante a produit les courriers qu'elle a adressés au Ministère public les 10 et 15 avril 2019 et fait valoir de nouveaux faits, à savoir qu'elle a déposé d'autres plaintes que celle adressée au Ministère public le 22 décembre 2017.

E. 1.3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 1.3.2

En l'espèce, les pièces produites et faits nouveaux allégués devant la Cour sont antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sans que l'appelante n'explique pour quelle(s) raison(s) elle n'aurait pas pu les produire ou les alléguer dans ses écritures du 14 juin 2019. Ils sont, partant, irrecevables.

E. 1.4

L'intimée ayant changé de raison sociale le 11 août 2020, la désignation de celle-ci sera préalablement rectifiée en ce sens.

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'aurait rien entrepris pour supprimer les nuisances liées à l'activité de prostitution exercée dans l'immeuble concerné et réparer les portes d'entrée et le digicode de l'immeuble entre le 16 septembre 2017 et le 31 mars 2019. S'agissant de l'aspect pénal, dès

qu'elle avait appris que l'appartement était occupé illégalement, elle avait immédiatement déposé une plainte pénale. S'agissant de l'aspect civil, elle ne pouvait entreprendre aucune action judiciaire, dans la mesure où elle ne connaissait pas l'identité des squatteurs. En ce qui concernait les portes d'entrée et le digicode de l'immeuble, le Tribunal ne s'était fondé que sur les propos de l'intimée pour déterminer qu'elles n'avaient pas fonctionné entre le 16 septembre 2017 et le 31 mars 2019, à l'exclusion de toute pièce. Quoi qu'il en soit, il n'avait pas été démontré que les portes d'entrée et le digicode avaient été régulièrement vandalisés.

E. 2.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

E. 2.1.1

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Par exemple, lorsqu'un logement est loué à une personne handicapée, on peut, selon les circonstances, en déduire qu'il doit être accessible aux chaises roulantes (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

E. 2.1.2

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO. Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en

C/17529/2018 charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complétement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO). Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 272; AUBERT, op. cit., n. 40 ad art. 258 CO). Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

E. 2.1.3

Lorsqu'un 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. 259a al. 1 let. b et 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). 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 504 consid. 4.1). La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO). Il est

C/17529/2018 possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.3 ss). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO). En ce qui concerne la casuistique, une réduction de loyer de 25% a été accordée en raison de deux voisins bruyants, lesquels salissaient également les parties communes de l'immeuble (CJ GE, DB 2000 n. 9). Une réduction de loyer de 20% a été octroyée à un

locataire dont le sommeil était perturbé par le bruit provenant de son voisin (arrêt du Tribunal fédéral 4C_65/2002 du 31 mai 2002 consid. 3c). Une réduction de même quotité a été fixée s'agissant de troubles dans l'usage d'un appartement dus au bruit d'une boucherie (CJ GE arrêt du 12 novembre 1984 X. c/ P.). Une réduction de 15% a été consentie à un locataire subissant des nuisances causées par les locataires du logement contigu (ACJC/111/1990 du 10 septembre 1990 X. c/ S.). Un tel pourcentage a également été accordé à un locataire souffrant de nuisances sonores (vibrations) provenant du système de ventilation d'un restaurant (ACJC/624/2006 du 12 juin 2006 S. c/ H.). Les nuisances sonores (discussions, interjections, cris et altercations) provenant, le week-end et essentiellement en été, de personnes sortant de la discothèque d'un immeuble d'habitation ont justifié une réduction de loyer moyenne (sur toute l'année) de 15% (ACJC/722/2008 du 16 juin 2008). Enfin, des bruits perceptibles dans la chambre à coucher, attribués à la chaufferie, et troublant le sommeil du locataire ont donné lieu à une réduction de 15% (arrêt du Tribunal fédéral 4C_65/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

E. 2.2

En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que des activités de prostitution se déroulent dans l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués et que ces activités engendrent, particulièrement durant la nuit, des nuisances sonores persistantes et quotidiennes. Ainsi, la chose, qui ne présente en l'occurrence pas la qualité que l'appelante avait promise à l'intimée, ou à tout le moins celle sur laquelle l'intimée pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu, à savoir la tranquillité dans un immeuble d'habitation, est affectée d'un défaut. Or, aucune faute n'étant imputable à l'intimée (ce que l'appelante ne plaide d'ailleurs à juste titre pas), la réparation du défaut incombe à l'appelante. Peu importe à cet égard que l'appelante ait été ou non «désinvolte», comme l'indiquent les premiers juges, la notion de faute de la bailleresse n'entrant pas en considération pour déterminer si la chose est - ou non - affectée d'un

 défaut. Par ailleurs et si tant est qu'il soit considéré que l'appelante ne le plaide, le défaut n'est pas irréparable, la bailleresse pouvant, par exemple, solliciter, de la Brigade des mœurs, l'identité de la personne responsable du salon ou à tout le moins l'intervention de cette brigade pour que l'activité se déroule sans que la tranquillité des habitants de l'immeuble ne soit affectée. Le jugement querellé, en tant qu'il ordonne à l'appelante de remédier aux nuisances liées à l'activité de prostitution exercée dans l'immeuble, n'est donc pas critiquable et son chiffre 1 sera confirmé. En ce qui concerne la quotité de réduction de loyer de 45%, elle n'est pas critiquée par l'appelante. Le chiffre 2 du jugement entrepris sera donc confirmé. Pour le surplus, la réduction de loyer de 5% supplémentaire octroyée par les premiers juges en raison du dysfonctionnement de la fermeture des portes n'apparaît pas critiquable sur le principe, dès lors que tant l'intimée que le concierge ont confirmé ledit dysfonctionnement. En revanche, dans la mesure où le concierge a déclaré que les portes avaient parfaitement fonctionné dès le mois de décembre 2018, le chiffre 3 du jugement querellé sera annulé et la réduction de loyer octroyée du 16 septembre 2017 au 30 novembre 2018, l'intimée n'ayant pas démontré que le défaut a perduré au-delà de cette date.

E. 3.1

S'agissant de la libération des loyers consignés, l'art. 259g CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

E. 3.2

En l'occurrence, la chose est affectée de plusieurs défauts connus de l'appelante. En outre, l'intimée a imparti à cette dernière un délai raisonnable afin de remédier à ces défauts, démarche s'étant révélée infructueuse. L'intimée a par ailleurs menacé l'appelante de consigner par écrit son loyer. Les conditions de la consignation étant ainsi réalisées, les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

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). L'appelante sera déboutée en conséquence de ses conclusions sur ce point. * * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 janvier 2020 par B_____ AG contre le jugement JTBL/1251/2019 rendu le 19 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17529/2018. Déclare irrecevables les faits et moyens de preuve allégués et produits à l'appui de l'appel. Préalablement : Rectifie la qualité de B_____ AG en A_____ SA. Au fond : Annule le chiffre 3 du jugement entrepris. Cela fait : Réduit le loyer de l'appartement concerné de 5% supplémentaires, du 16 septembre 2017 au 30 novembre 2018. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. 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 Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.