

GE_GERICHTE ACJC/1336/2016 vom 12. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1336_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1336/2016 du 12 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1336/2016 del 12 ottobre 2016

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).

E. 1.2

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 consid. 1.1). En l'espèce, vu les conclusions de l'appelant en paiement et en réduction de loyer pour diminution d'usage, elle est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

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

- 7/11 -

C/8249/2014

E. 1.4

La Cour procédera d'office à la rectification de la qualité de la partie intimée en B_____, celle-ci étant conforme à ses inscriptions au registre civil.

E. 2.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 258). 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 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p.257). 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). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248). En vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC – applicable au cas d'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC –, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOLH, op. cit., p. 243 ss). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; 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 (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; Peter HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

- 8/11 -

C/8249/2014 D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218). La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249). Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, op. cit., p. 220-222). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. À titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble en chantier (SJ 1979 p. 145-146). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987). Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJC/972/1999; ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120). C'est également une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée. Il a également été jugé que des

désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie

- 9/11 -

C/8249/2014 quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54). Dans un arrêt de 2006, le Tribunal fédéral avait octroyé une réduction de loyer de 5% pour des flaques de 4 à 8 millimètres intervenant à fréquence régulière dans un garage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2006 du 1er mai 2006 consid. 5). Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

E. 2.2

En l'espèce, à l'instar des premiers juges, la Cour constate que le locataire échoue à prouver une perte de jouissance des locaux en lien avec les infiltrations d'eau, ayant tout au plus établi la survenance, à quelques occasions, d'infiltrations d'eau de faible importance et n'ayant eu aucune conséquence sur son activité. Dans la mesure où la chose louée est un atelier de carrosserie, dont on ne peut pas attendre les mêmes qualités que d'autres locaux commerciaux tels que bureaux ou arcades, la perte de jouissance, même si elle devait être admise, ne saurait atteindre les 5% exigés par la jurisprudence susmentionnée, au vu des circonstances du cas d'espèce. Quant aux autres défauts allégués pour la première fois lors des plaidoiries finales devant le Tribunal, soit la dangerosité du bâtiment et son absence d'isolation thermique suffisante, ceux-ci n'ont pas été prouvés par le locataire. Au vu de ce qui précède, celui-ci doit être débouté de ses conclusions en réduction de loyer pour diminution d'usage et en indemnisation pour tort moral. Le jugement entrepris sera, partant, confirmé sur ce point.

E. 3.1

L'appelant sollicite également la prise en charge par sa partie adverse de la franchise qu'il a dû régler à son assurance, liée au remboursement du dommage consécutif à l'orage de grêle du 20 juin 2013.

En vertu de l'art. 259e CO, 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.

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonné 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 (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 3 ad art. 259e CO).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant n'a pas établi avoir subi un dommage puisqu'il apparaît qu'il se trouve au contraire enrichi suite aux événements du 20 juin 2013, ayant vu la cabine de peinture achetée d'occasion à 30'000 fr. quelque quinze ans auparavant, être remplacée par une cabine neuve, d'une valeur de 52'701 fr. 70, pour laquelle il n'a dû acquitter que 10% du prix, à titre de franchise, augmenté de la franchise de 500 fr. liée à sa perte d'exploitation.

- 10/11 -

C/8249/2014 Au demeurant, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, l'appelant n'a pas non plus démontré avoir acquitté la somme de 5'770 fr. 20 dont il demande le

remboursement, celle-ci ayant été réglée par la société en nom collectif F_____. Enfin, comme l'a également retenu le Tribunal, le bailleur a apporté une preuve libératoire de l'absence de faute de sa part, puisque le dommage allégué par l'appelant avait été causé par l'orage de grêle du 20 juin 2013, lequel a été d'une ampleur et d'une intensité exceptionnelles. Il en découle que l'appelant doit également être débouté de ses conclusions sur ce point et le jugement querellé confirmé.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris doit ainsi être intégralement confirmé.

E. 5

À 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) L'appelant sera également débouté de ses conclusions sur ce point. * * *

- 11/11 -

C/8249/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Rectifie la qualité de C_____ fils en B_____. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1170/2015 rendu le 2 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8249/2014-5 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.