

GE_GERICHTE ACJC/135/2018 vom 5. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_135_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/135/2018 du 5 février 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/135/2018 del 5 febbraio 2018

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; ATF 137 III 47 consid. 1.2).

- 17/23 -

C/6378/2014

En l'espèce, la réduction de loyer sollicitée est de 25% pour la période du 1er octobre au 15 mars de chaque année, à compter du 20 novembre 2012, et de 10% supplémentaires dès le 20 novembre 2012. Au 1er février 2017, date des plaidoiries finales et des dernières conclusions prises en première instance, la réduction de loyer de 25% représentait plus de 3'656 fr. (25% x 597 fr. x 24,5 mois environ), tandis que la réduction de loyer supplémentaire de 10% représentait un montant de 2'985 fr. (10% x 597 fr. x 50 mois environ). La valeur litigieuse résultant des réductions des loyers avoisine ainsi 6'641 fr., sans compter que la réduction est également demandée jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux sollicités. Compte tenu également du coût des travaux sollicités, que la Cour de céans estime supérieure à 4'000 fr., la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

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).

E. 2

L'appelante se plaint du fait que le Tribunal a retenu que le problème de chauffage avait été réparé par l'intimée et que toutes les vérifications envisageables avaient été entreprises.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire peut exiger 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 si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être liée 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 réel 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 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort de l'art. 25 des clauses complémentaires du bail que le formulaire « Bienvenue en MINERGIE » fait partie intégrante du contrat. Or, ce

- 18/23 -

C/6378/2014 formulaire, établi par le Service cantonal de l'énergie, indique que la température de confort dans un logement varie entre 16 et 18° pour une chambre à coucher, 21 et 22° pour une salle de bains et 20 et 21° pour les pièces à vivre. Dès lors que l'appelante occupe un appartement de deux pièces constitué d'une cuisine et d'une pièce qu'elle utilise comme chambre à coucher mais également comme pièce à vivre, elle doit pouvoir s'attendre à une température de 20 à 21° dans son appartement.

Dans son rapport établi le 27 janvier 2013, F_____ SARL a retenu l'insuffisance de chauffage dans l'appartement de la locataire, la moyenne de température s'élevant à 18,4°. Etaient joints au rapport des relevés de température, portant sur la période du 18 décembre 2012 au 9 janvier 2013, démontrant des températures oscillant, durant cette période, entre 15,5° et 22,3°.

Durant les hivers 2013-2014 et 2014-2015, des relevés de température ont en outre été effectués, le premier par K_____ SA (28 janvier au 4 février 2014) et les deuxième et troisième par G_____ SA (17 mars au 11 avril 2014, puis 11 au 17 novembre 2014). Le premier relevé démontre que la température moyenne s'élevait à 17,2°, la température variant entre 15,52° et 24,25°, le deuxième des variations de températures importantes avec des chutes brutales, parfois en-dessous de 16°, et le troisième une variation de température entre 16,1° et 23,6° et une température moyenne de 17,8°.

Les températures constatées étant inférieure à 20°, correspondant au seuil inférieur de la fourchette de température convenue, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut de chauffage de l'hiver 2012- 2013 à l'hiver 2014-2015 compris.

Depuis l'hiver 2015-2016, il faut néanmoins considérer que le défaut a persisté, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Bien que l'appelante ait indiqué, lors de son audition, que la situation s'était améliorée à la suite de l'intervention de l'entreprise de menuiserie N_____ SA, laquelle avait réglé, à la demande de l'architecte M_____, les joints de fenêtre, elle a en effet persisté à soutenir qu'il faisait toujours trop froid dans son appartement. Le défaut de température, au-delà de l'hiver 2014-2015, a en outre été démontré. En effet, dix locataires de l'immeuble concerné ont signé, entre le 16 et le 21 mars 2016, une pétition selon laquelle ils attestaient avoir des problèmes de chauffage et/ou d'eau chaude. Trois d'entre eux ont été entendus et, bien qu'il ressorte de leur audition une possible amélioration de la situation, il n'en demeure pas moins que les trois témoins ont confirmé que la température de leur logement était trop faible, à tout le moins dans l'une des pièces de leur logement. T_____ a expliqué être dérangé par le froid dont il s'accommodait seulement en prenant des couvertures. U_____ a précisé que la sensation de froid était présente même lorsqu'il se trouvait en

- 19/23 -

C/6378/2014 chaussures, car la pièce affectée du problème n'était pas chauffée. V_____ a déclaré n'avoir de chauffage que dans la salle de bains.

Cela étant, l'instruction du dossier n'a pas permis d'établir si le défaut de chauffage persistant pouvait être réparé et, cas échéant, par quelle(s) mesure(s) technique(s). Dès lors, il se justifie que l'affaire soit renvoyée en première instance afin que le Tribunal statue sur cette question, après avoir mené les mesures d'instruction nécessaires. Une fois examiné le caractère réparable du défaut, il appartiendra au Tribunal de condamner la bailleuse à effectuer les réparations nécessaires. Si le défaut n'est en revanche pas réparable, il appartiendra au Tribunal de le constater. Restera réservée la question d'une réduction de loyer définitive pour l'avenir.

E. 3

L'appelante conclut également à ce que la Cour ordonne à l'intimée d'exécuter tous travaux utiles à rétablir un approvisionnement en eau chaude suffisant.

E. 3.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel, soit de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre les allégués de fait ou les arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la

motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

E. 3.2

En l'occurrence, les premiers juges ont retenu que la locataire n'avait pas démontré que l'insuffisance d'eau chaude serait constitutive d'un défaut. Or, dans le cadre de la procédure d'appel, la locataire ne formule aucun grief à cet égard. Elle se borne à conclure à l'exécution de travaux sans critiquer le raisonnement du Tribunal sur ce point. Faute de motivation, la conclusion de la locataire sera donc déclarée irrecevable.

- 20/23 -

C/6378/2014

E. 4

L'appelante soutient également que le Tribunal a violé les art. 259a et 259b CO en accordant une réduction de loyer insuffisante compte tenu de l'ensemble des défauts affectant l'usage de la chose louée.

E. 4.1

La réduction de loyer que le locataire peut exiger doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : 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 ne se révélant 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). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1). La Cour de justice a accordé des réductions de loyer oscillant entre 5 et 30% en raison de chauffage insuffisant (ACJC/1290/1995; ACJC/1336/2000).

E. 4.2

En l'occurrence, il est établi que l'appartement est affecté de deux défauts, soit un système de chauffage insuffisant et l'effritement des plafonds de l'appartement, étant précisé que l'absence de défaut d'approvisionnement en eau chaude et de défaut lié aux odeurs n'est pas remise en cause en appel. S'agissant du chauffage, il est établi que la température du logement était inférieure à ce que la locataire pouvait attendre. Durant les hivers 2012-2013 à 2014-2015, les relevés effectués démontrent que la température dans le logement a atteint 15,5°, ce qui représente 4,5° de moins que la température attendue. Ainsi, durant la période concernée et jusqu'à l'amélioration constatée par l'appelante, la sensation de froid subie peut

être qualifiée d'importante. Or, la quotité de réduction de loyer fixée par les premiers juges à 10% ne tient pas suffisamment compte de l'importance de ce défaut. Compte tenu des circonstances et de la jurisprudence en la matière, cette quotité sera arrêtée à 20% du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, date à compter de laquelle la locataire a constaté une amélioration. Dès le 16 novembre 2015, la réduction de loyer due en raison du défaut lié au système de chauffage insuffisant sera ramenée à 10% compte tenu du fait que la température du logement est toujours trop faible, la situation s'étant toutefois améliorée, sans que le défaut ne soit éliminé, ce qui a été constaté par la locataire et plusieurs autres locataires de l'immeuble.

- 21/23 -

C/6378/2014 En ce qui concerne l'effritement des plafonds, le Tribunal ne pouvait, sous peine de violer le droit fédéral, reconnaître l'existence d'un défaut sans octroyer de réduction proportionnelle de loyer. Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un défaut de peu d'importance, la quotité de réduction de loyer sera arrêtée à 5% dès le

E. 4.3

Le jugement entrepris sera dès lors modifié en ce sens. 5. 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). * * * * *

- 22/23 -

C/6378/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/207/2017 rendu le 6 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6378/2014. Déclare irrecevable la conclusion de A_____ visant à ce que la FONDATION B_____ soit condamnée à exécuter des travaux de réparation du système d'approvisionnement en eau chaude. Au fond : Confirme le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris. Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens du considérant 2. Réduit de 20% le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A_____ dans l'immeuble sis C_____ à Genève, du 1er octobre au 15 mars de chaque année, du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, en raison de l'insuffisance de chauffage. Réduit de 10% le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A_____ dans l'immeuble sis C_____ à Genève, du 1er octobre au 15 mars de chaque année, dès le 16 novembre 2015 et jusqu'à complète et parfaite suppression du défaut lié à l'insuffisance de chauffage, ou dès le 16 novembre 2015 et de manière définitive en cas d'impossibilité de réparer ledit défaut, selon instruction complémentaire et nouvelle décision du Tribunal. Réduit de 5% supplémentaires le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A_____ dans l'immeuble sis C_____ à Genève dès le 6 novembre 2014 et jusqu'à complète et parfaite suppression du défaut lié à l'effritement des plafonds. Ordonne aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à A_____ les sommes qui lui reviennent en fonction et selon les modalités des réductions de loyer admises ci-dessus, le solde revenant à la FONDATION B_____. Dit que la procédure est gratuite.

- 23/23 -

C/6378/2014 Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

E. 6

novembre 2014, date à laquelle la locataire a informé la bailleresse de l'existence du problème et ce jusqu'à l'élimination du défaut.

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