

GE_GERICHTE ACJC/143/2008 vom 4. Februar 2008

GE Cour de justice, 2008-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_143_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/143/2008 du 4 février 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/143/2008 del 4 febbraio 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel a été interjeté selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC); en effet, le jugement querellé a été reçu par le conseil des appelants le mercredi 4 avril 2007, soit durant la semaine précédant le dimanche de Pâques 8 avril 2007, lors de laquelle le délai d'appel ne courait pas jusqu'au septième jour après Pâques inclusivement, selon l'art. 30 al. 1 let. a LPC.

L'addition des prétentions respectives des parties est inférieure à 8'000 fr. en capital, en sorte que le jugement a été rendu en dernier ressort (art. 56P al. 1 LOJ); conformément à l'art. 292 LPC, la décision attaquée ne peut être revue – dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987, p. 235; 1980, p. 595) – que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991, p. 135; 1990, p. 595; SCHMIDT, SJ 1995, p. 521 et ss).

La Cour de céans est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation des premiers juges ne soit arbitraire ou formellement contredite par les pièces ou les témoignages (ATF 106 I 90, consid. 1; SJ 1981, p. 89). La Cour examine librement le droit (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 3, ad art. 292 LPC).

E. 2

Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 146 al. 1 let. e LPC qui a trait à l'obligation de motivation du jugement.

La motivation des jugements est une exigence fondamentale de la procédure; elle constitue une garantie essentielle du plaideur qui doit savoir pourquoi il a été condamné ou débouté et pouvoir apprécier les chances éventuelles d'un recours (SJ 1961, p. 127). Sans la connaissance des faits et des règles de droit qui ont été retenus comme déterminants par le juge, le justiciable ne peut pas se faire une image exacte de la portée de la décision. De plus, il ne peut pas l'attaquer de façon objective, car ni lui, ni l'autorité de recours ne peut contrôler si cette décision est bien fondée (ATF 98 Ia 464, cons. a = JdT 1974 I 515; SJ 1982, p. 62-63 et 454 et réf. cit., BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. n° 5, ad art. 146 LPC).

Le grief n'est pas fondé car le Tribunal s'est basé sur les faits de la cause, certes résumés mais pertinents. Concernant la motivation juridique, les premiers juges ont retenu que l'existence de désagréments subis par les locataires ne justifiait toutefois pas une réduction de loyer. Les appelants jugent cette argumentation contradictoire, voire même incompréhensible; ils perdent de vue que l'art. 259d CO pose la condition que le défaut doit entraver ou restreindre l'usage des locaux pour lequel la chose a été louée en vue de l'octroi

d'une réduction proportionnelle du loyer. En définitive, le jugement est suffisamment motivé pour comprendre le raisonnement adopté par les premiers juges, que les recourants critiquent en

- 7 -

C/24777/05 partant de l'idée erronée que la réduction serait due dès lors que l'existence d'un défaut est constatée (cf. acte d'appel, p. 7 in fine).

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé la loi en tant qu'il a reconnu l'existence d'un défaut tout en leur refusant une réduction proportionnelle du loyer.

E. 3.1

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état; à côté du défaut matériel qui affecte la chose louée, la jurisprudence a admis que le défaut pouvait revêtir d'autres formes, à l'instar du défaut juridique; faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997, cons. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Zürcher Kommentar, n° 27 et n° 29, ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3ème éd., n° 1869, p. 271/272). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du 29 mai 1997 précité, cons. 3a et les références). Il peut également résulter de l'usure normale (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130). Il est en outre admis que la chose louée comprenne les installations communes comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêt précité du 29 mai 1997, cons. 3a).

Selon la jurisprudence, parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer (CdB n° 2/2004, p. 35, cons. 3.2).

E. 3.2

Les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut, tout en niant que celui-ci donne droit à une réduction du loyer, par le fait que les locataires n'ont pas été entravés dans l'usage de l'appartement. Certes, les enquêtes ont établi que les locataires ont été, dans un premier temps, parfois dérangés par des clients du salon de massages qui se trompaient d'étage et sonnaient à leur porte, parfois tard en soirée. Les locataires n'ont pas été dérangés avant l'année 2004 puisqu'ils ne s'en sont pas plaints; la première sous-locataire a été réveillée durant la nuit à une reprise par un client du salon de massages qui s'était trompé d'étage. Elle a estimé avoir été dérangée plus d'une fois par semaine et de manière plus fréquente avant son départ du mois de juin 2004. La seconde sous-locataire avait été dérangée à plusieurs reprises, parfois même tard en soirée, à raison d'une fois par semaine,

- 8 -

C/24777/05 voire plus. Il n'y avait toutefois pas de bruit en provenance du salon de massages, mis à part des claquements de porte qui, de l'avis de la Cour de céans, ne constituent pas des défauts si leur fréquence reste admissible, car ils sont plutôt inhérents à l'habitation locative, en l'occurrence concentrée dans un immeuble du centre ville; celui-ci est encore pourvu de bureaux à l'entresol et d'une école au 3ème étage et l'on peut s'attendre à ce qu'il arrive que des personnes les fréquentant puissent parfois se tromper de porte et ainsi déranger d'autres utilisateurs de l'immeuble. La question des erreurs nocturnes est en revanche susceptible de déranger anormalement ou de manière accrue et peut constituer un amoindrissement dans l'usage de la chose louée, en raison, par exemple, de son caractère répétitif; les témoins ont parlé d'une fréquence hebdomadaire, parfois plus, sans qu'il soit toutefois possible d'être certain qu'il s'agissait de dérangements diurnes ou nocturnes. Les premiers juges ont toutefois nié que les circonstances soient de nature à justifier une réduction de loyer, les locataires n'ayant pas prétendu être entravés dans l'usage de l'appartement. Pour les motifs sus-exposés, il n'apparaît pas que cette constatation soit contraire aux circonstances en cause et encore moins qu'elle constitue une appréciation arbitraire des éléments du dossier.

Le caractère particulier de l'activité déployée dans les locaux pouvait-il engendrer un sentiment d'insécurité, comme les sous-locataires l'ont rapporté ? Selon l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral sur recours du locataire du salon de massages, aucun inconvénient concret subi par la bailleuse ou par les occupants de l'immeuble n'avait été constaté par la Cour cantonale et seule la grave violation des obligations découlant du bail justifiait la résiliation immédiate.

En outre, l'existence du défaut s'apprécie objectivement, quelle que soit la personne du locataire concerné, et la présente espèce constitue un cas limite, d'autant que les locataires ne peuvent pas se prévaloir que le défaut se serait étendu sur une longue durée puisque, nantie desdits dérangements, la bailleuse les a relogés deux mois et trois semaines plus tard. C'est en effet par lettre du 23 septembre 2004 que la bailleuse a été informée qu'il arrivait à des clients du salon de massages de se tromper d'étage, pour sonner à la porte des appelants; or, la bailleuse ne pouvait ni prévoir, ni deviner les faits en cause avant la prise de connaissance de la lettre des locataires révélant les circonstances litigieuses, au sujet desquelles les locataires disaient pouvoir renoncer à une diminution du loyer pour les désagréments subis en cas de relogement rapide. Cette solution, intervenue deux mois et trois semaines plus tard, ne permet pas de dire que l'inconvénient, somme toute mineur, aurait affecté la jouissance de la chose louée sur une longue période (CdB 2/04, p. 33, consid. 3.3 et 3.4), causant ainsi une entrave avérée dans l'usage de l'appartement.

E. 4

Au reste, l'art. 259d CO pose le principe qu'en cas de défaut entravant ou restreignant l'usage des locaux pour lequel la chose a été louée, le locataire peut

- 9 -

C/24777/05 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. Il a été vu ci-avant que le bailleur ne pouvait connaître les désagréments provenant du salon de massages avant d'en avoir été informé par les personnes s'en plaignant, soit en l'occurrence avant la réception de la lettre du 23 septembre 2004. Dès cette information, le locataire peut prétendre à une réduction du loyer (Commentaire USPI, édition 1992, p. 233, n° 9, ad art.

259d CO), pour autant encore que le défaut représente un amoindrissement de la chose louée qui, pour les motifs qui précèdent, n'est pas avéré : quelques coups de sonnette intempestifs à raison d'une fois par semaine, voire même plus, sur une durée inférieure à trois mois, ne sont pas susceptibles de causer une diminution de jouissance au sens de la loi.

Les locataires requièrent une diminution de loyer de 35% en se référant à une jurisprudence; or, cette dernière a porté sur des faits totalement différents de ceux de la présente espèce, tant en ce qui concerne la durée que l'intensité des désagréments représentés par des bruits et cris provoqués par les masseuses, des revues pornographiques traînant dans les escaliers, les coups de sonnette et les racolages de clients, tout cela chaque jour, souvent jusqu'au petit matin, y compris le week-end (Droit du bail, n° 1/1989, p. 10, n° 6.3).

Rien de semblable n'a été établi en la présente espèce qui peut par contre être rapprochée du cas de désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance, ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, qui ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54). De même, le preneur peut et doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une adaptation de loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985, p. 575 et ACJ n° 187 du 4.02.1994 en la cause C. c/ SA X), conséquence non avérée dans le cas d'espèce comme l'a retenu sans arbitraire le Tribunal des baux et loyers.

E. 5

Le jugement querellé sera donc confirmé et les appelants condamnés à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 6

La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est inférieure à 15'000 fr.
* * * * *

- 10 -

C/24777/05

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