

## **GE\_GERICHTE ACJC/1467/2016 vom 9. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1467\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1467_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1467/2016 du 9 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1467/2016 del 9 novembre 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).

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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la locataire a conclu en dernier lieu, en première instance, au versement d'une somme de 409'151 fr. 25 au titre de réduction de loyer pour diminution d'usage, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

#### **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 joint a également été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 313 al. 1 CPC).

Se pose toutefois la question de sa recevabilité, au regard de sa motivation (art. 311 al. 1 CPC par analogie), dont l'appelante principale fait valoir qu'elle serait insuffisante, faute d'apporter les éléments permettant de comprendre en quoi le raisonnement conduit par l'autorité inférieure serait erroné.

- 7/11 -

C/3264/2014

Conformément à la jurisprudence, pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation 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 que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée émet des critiques spécifiques contre le jugement entrepris, en étayant son argumentation (soit notamment aux chiffres 63 à 65, ainsi que 68 à 70 de son écriture), de sorte que son appel joint est recevable.

## **E. 1.5**

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. 2.1**

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 (LACHAT, 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; LACHAT, 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). Or, 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

- 8/11 -

C/3264/2014 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., pp. 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).

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). Dès lors, la Cour de justice ne saurait revenir sur l'appréciation des premiers juges qu'avec retenue.

La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

A 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).

- 9/11 -

C/3264/2014

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 quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

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 la lumière des témoignages recueillis et des pièces produites, l'appréciation opérée par les premiers juges n'apparaît pas critiquable, contrairement à ce que soutiennent respectivement les parties dans leurs appel et appel joint.

Certes, les nuisances ont été très importantes, en particulier en termes de bruit et de vibrations, pendant la phase de gros-œuvre, mais elles ne se manifestaient que par intermittence, selon l'avancée du chantier. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a mis en œuvre des techniques visant à limiter au maximum les nuisances, étant donné le caractère urbain du chantier. Pour la seconde phase du chantier, soit après juin 2014, demeuraient certaines nuisances, notamment poussière et encombrement des voies d'accès [justifiant une réduction (moindre) du loyer]. Il résulte en effet des témoignages que la phase de construction de l'immeuble a engendré moins de nuisances que celle relative à la démolition du précédent bâtiment. Les travaux ont toutefois eu des répercussions sur la qualité du travail des employés de l'intimée.

- 10/11 -

C/3264/2014

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que les nuisances aient été limitées aux horaires de chantier ne saurait par ailleurs entrer en ligne de compte, tant il est vrai que le contrat qui lie les parties porte sur la location de bureaux et vise donc une utilisation essentiellement pendant les horaires de chantier.

L'appelante fait également grief aux premiers juges d'avoir admis l'amplification des conclusions de l'appelante lors de ses plaidoiries finales. Il apparaît en réalité que la locataire n'a fait que préciser ses conclusions, en arrêtant la date de la fin des travaux, qui n'était pas encore connue lors du dépôt de sa requête devant le Tribunal, respectant à ce titre les conditions de l'art. 230 CPC.

En définitive, les réductions de loyer octroyées par le Tribunal aux mesures probatoires apparaissent justifiées, eu égard à l'expérience générale de la vie et à la casuistique. Le Tribunal n'a dès lors pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

Le jugement sera ainsi intégralement confirmé.

### **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/3264/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 janvier 2016 par A\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/1308/2015 rendu le 9 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3264/2014-6-OSD. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 26 février 2016 par B\_\_\_\_\_SA. 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 à 15'000 fr.

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