

GE_GERICHTE ACJC/1478/2004 vom 6. Dezember 2004

GE Cour de justice, 2004-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1478_2004

FR: GE_GERICHTE ACJC/1478/2004 du 6 décembre 2004

IT: GE_GERICHTE ACJC/1478/2004 del 6 dicembre 2004

Erwägungen

E. 11

novembre 1991 reste à 625 fr. par mois charges non comprises, le taux hypothécaire de référence étant de 6,7 %. » Par cette clause particulière, selon laquelle tant le loyer que le taux hypothécaire de référence du bail initial restaient inchangés, les parties exprimaient en commun leur volonté de n'attacher aucune conséquence à la procédure qui prenait fin. L'on ne saurait voir dans cette clause un désistement d'action, puisque à l'inverse et au moyen d'un taux hypothécaire inchangé, les parties s'entendaient pour

- 8/10 -

C/16209/2001 laisser au locataire le loisir de déposer ultérieurement et pour un prochain terme de bail, une nouvelle demande de baisse de loyer. La conséquence de ce retrait de la demande, voulue par les parties, est donc bien celle d'un désistement d'instance, même s'il n'a pas été fait expressément référence à ce terme dans la convention. L'accord de la défenderesse de l'époque, nécessaire à la validité d'un tel retrait avec désistement d'instance (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. no 3 ad. art. 72) peut d'ailleurs être présumé s'agissant d'une convention. La volonté clairement exprimée des parties ne laisse donc plus place à une interprétation selon le principe de la confiance, au contraire de ce qu'a estimé le Tribunal, qui parvenait toutefois au même résultat en interprétant la clause susmentionnée. Enfin, dans la mesure où le retrait de la première demande n'avait qu'une portée procédurale, la Cour peut se dispenser d'examiner si, comme le soutiennent les appelants, l'objet du premier litige avait évolué pour porter également sur la diminution de jouissance des dépendances. S'agissant d'un retrait avec désistement d'instance, l'autorité de chose jugée ne peut donc être attachée à la convention judiciaire du 11 mai 2000. L'appel se révèle donc infondé sur ce point. 4. Il reste dès lors à examiner le fond et à juger de la quotité de la réduction de loyer admise par le Tribunal. 4.1. 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, une réduction du loyer. Selon l'article 259b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les articles 107 et ss CO, sauf dans les cas prévus à l'art. 108 CO (ZIHLMANN, *Das neue Mietrecht*, p. 64, 67; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 166; SVIT *Kommentar*, no 13 et ss ad art. 259b; ACJ no 117 du 19 juin 1992 B. c/ SI X). Selon l'art. 259d CO, la réduction de loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier. La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (TERCIER, *La partie spéciale du Code des obligations*, no 1081 et 1082;

CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 / 131;

- 9/10 -

C/16209/2001 GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache – einige Gedanken zum neuen Mietrecht, in RJB 128 / 1992, p. 189 et ss, 197). C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss d'apporter la preuve de l'existence d'un défaut et de la réduction de l'usage des locaux, ainsi que la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut. 4.2. En l'espèce, les défauts consistent en la diminution ou la privation d'usage de deux dépendances (cave et grenier) incluses dans l'objet du bail dès son origine, ceci pour des périodes différentes suivant la privation de ces commodités. La Cour constate que les éléments formels et matériels d'une réduction de loyer sont en l'espèce tous réalisés. Elle s'en remet en outre à l'appréciation du Tribunal, qui a instruit l'affaire et a procédé à une appréciation ex æquo et bono du dommage pour allouer une réduction de loyer. En l'espèce, les réductions décidées, qui correspondent à 10 % pour chacune des dépendances dont le locataire a été privé, paraissent conformes à la casuistique relative à la perte de jouissance ou à la suppression de commodités comparables (p. e. ACJ no 184 du 17 juin 1991, cause H. c/ S.). En outre, c'est à bon droit que le Tribunal a reconnu qu'il n'y avait pas lieu de maintenir une réduction de loyer pour la privation de la cave au-delà du 31 mars 2001, le locataire ayant renoncé à prendre possession d'une cave proposée en remplacement. S'agissant plus spécialement de l'utilisation effective de son grenier, c'est en vain que les appelants tentent de démontrer que le locataire n'avait qu'un usage restreint de son grenier pour obtenir une moindre réduction. En effet, selon l'expérience générale et le cours ordinaire des choses, les dépendances telles que les caves et greniers sont principalement utilisées pour entreposer des objets dont les locataires ont un usage restreint. Il suffisait donc que la chose louée ne soit plus disponible pour qu'une réduction de loyer se justifie. 4.3. Ainsi, tant sur la quotité de la réduction que sur les périodes considérées, la Cour rejette l'appel et renonce à réformer le jugement attaqué. 5. Un émolument sera mis à la charge des parties appelantes, qui succombent (art. 447, al. 2 LPC). * * * * *

- 10/10 -

C/16209/2001

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