

GE_GERICHTE ACJC/1507/2015 vom 2. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1507_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1507/2015 du 2 février 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1507/2015 del 2 febbraio 2015

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 l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 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; 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, les appelants ont sollicité en première instance le paiement de la somme de 20'000 fr., correspondant à la réduction de loyer pour défaut de la chose louée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 8/12 -

C/25199/2013

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

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

E. 2

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir enfreint la maxime inquisitoire.

E. 2.1

La maxime inquisitoire sociale s'applique dans les litiges en matière de baux d'habitations lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les autres litiges (que ceux

énumérés à l'art. 243 al. 2 let. c CPC) portant sur des baux à loyer (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). Selon cette maxime, le juge établit d'office les faits, sans être lié par les allégués de fait et les offres de preuve des parties. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement de l'état de fait pertinent, en faisant des allégations et en fournissant des preuves. Le juge n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position. Cependant, lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet, le juge doit s'assurer que les allégués des parties et leurs offres de preuve sont complets (ATF 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1).

La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.2 et 3.3).

Selon la jurisprudence rendue à l'aune de l'ancien art. 274d al. 3 CO, laquelle demeure valable (HOHL, op. cit., n. 1399 p. 254), il appartient au juge d'établir les faits d'office, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition - comme l'art. 247 al. 2 CPC - institue une "maxime inquisitoire sociale" ou "maxime des débats atténuée". Fondée sur des motifs de politique sociale, elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure (HOHL, op. cit., n. 1398 p. 254; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.3.6 p. 162; DIETSCHY, Le déroulement de la procédure simplifiée, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 189). Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation ("Fragepflicht") et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 in fine; 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

- 9/12 -

C/25199/2013

Lorsque les allégués et moyens des parties sont suffisamment intelligibles, le Tribunal est tenu d'instruire et de faire administrer des preuves sur tous les éléments pertinents. S'il ne le fait pas, il viole le droit à la preuve (ATF 114 II 289 = JdT 1989 I 84), et, partant, le droit d'être entendu (ATF 131 I 153 consid. 3 et les réf. citées).

Le droit d'être entendu inclut notamment le droit à la preuve. Le justiciable a le droit de faire administrer les preuves proposées pour autant qu'il cherche à établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate et offerte dans le respect des règles de procédure (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A_88/2008 du 25 août 2008 consid. 4.3.1). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence).

Le droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC n'a pas de portée propre, mais se confond avec le grief de la violation de l'ancien art. 274d al. 3 CO, soit de la maxime inquisitoire (arrêts

du Tribunal fédéral 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 2.2.1; 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 consid. 2c, in SJ 2001 I p. 278).

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, les appelants ont certes expliqué, dans leur écriture introductive, les faits constituant, selon eux, un défaut de la chose louée, et ont produit plusieurs titres. Ils ont par ailleurs, lors de l'audience de débats du Tribunal, indiqué qu'ils ne sollicitaient pas d'autres mesures probatoires. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les appelants n'ont pas non plus demandé que le Tribunal procède à l'audition de témoins. Devant la Cour, ils n'ont, mis à part l'audition des employés du SEN ou du SABRA, auteurs des rapports produits à la procédure, pas sollicité celle d'autres locataires de l'immeuble ou d'autres personnes ayant pu constater les nuisances qu'ils disent avoir subi.

Les appelants comparaissent certes en personne. Toutefois, comme rappelé ci-avant, la maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve. Dans ces conditions, le Tribunal n'avait pas d'obligation d'interpeller plus avant les appelants. Il n'a pas non plus, à teneur de la jurisprudence récente, l'obligation de prévenir les appelants que les titres qu'ils avaient versé à la procédure n'emportaient pas sa conviction. Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé la maxime inquisitoire et le droit à la preuve a été respecté.

E. 2.3

Les appelants seront, partant, déboutés de leurs conclusions sur ce point.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer, correspondant à 20'000 fr., pour la période durant laquelle le restaurant a été exploité, soit de novembre 2011 à fin janvier 2014.

- 10/12 -

C/25199/2013

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. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO).

En vertu de l'article 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut 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.

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée 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 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; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (SVIT-KOMMENTAR, Mietrecht, éd. 2008, n. 16 ad Vorbem. art. 258-259i CO; LACHAT, op. cit., nos 9.2.3 et 9.2.5, p. 224).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2 et 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; 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.; HIGI, Commentaire zurichois, nos 27-29 ad art. 258 CO; LACHAT, op. cit., p. 219).

Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 248).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, les appelants ont allégué avoir subi tous les jours, mais principalement du jeudi au samedi, jusqu'à 2 heures du matin, des nuisances sonores provenant de l'exploitation de l'établissement public voisin. Leurs chambres à coucher étaient en effet situées au-dessus de la verrière dans laquelle était situé le restaurant.

- 11/12 -

C/25199/2013

Lesdites nuisances ne résultent toutefois pas des pièces et des autres éléments du dossier.

Depuis le 15 décembre 2011, soit peu de temps après l'ouverture du restaurant (novembre 2011), des mesures acoustiques ont été faites dans l'établissement et divers relevés effectués. Les mesures n'ont fait état d'aucune immixtion de bruit de musique et/ou de clientèle, de sorte que les valeurs limites fixées dans la directive sur les établissements publics n'étaient pas dépassées. Par ailleurs, un limiteur- enregistreur a été posé dès le mois d'octobre 2012 et plusieurs contrôles ont été effectués. A l'exception d'un dépassement des valeurs limites entre le 22 et le 23 novembre 2012, aucune autre immixtion de bruit n'a pu être constatée.

Par ailleurs, comme le Tribunal, la Cour retient qu'aucune plainte d'un autre locataire de l'immeuble n'a été produite. Il ne résulte pas plus des courriers du Service du Commerce que d'autres personnes que les appelants se seraient plaintes des activités du restaurant.

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les appelants n'avaient pas démontré l'existence de nuisances constitutives d'un défaut de la chose louée et les a déboutés de leurs conclusions en réduction de loyer.

E. 3.3

Le jugement entrepris sera, partant, confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 12/12 -

C/25199/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/163/2015 rendu le 2 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25199/2013-1 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; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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. (cf. consid. 2.2).

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