

GE_GERICHTE ACJC/1621/2016 vom 12. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1621_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1621/2016 du 12 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1621/2016 del 12 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1

Dans la mesure où la locataire a modifié sa raison sociale, il sied préalablement de rectifier la qualité de celle-ci.

E. 2.1

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, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, la valeur litigieuse était de 11'700 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2.2

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). En l'espèce, les locataires ont formé un appel joint dans leur réponse du 6 juin 2016. L'appel joint est ainsi recevable.

Par souci de simplification, la bailleresse sera désignée ci-après comme l'appelante et les locataires comme les intimés.

E. 2.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 2.4

Compte tenu de la valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 fr., le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC), ainsi qu'à la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC).

Ladite maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et les réf. citées). Il appartient ainsi aux parties de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (ATF 141 III 569 consid. 4.3.2).

E. 3

L'art. 317 al. 1 let. b CPC empêche le justiciable de se prévaloir en appel de faits ou moyens de preuve qu'il aurait pu présenter en première instance s'il avait fait preuve de la diligence requise. L'art. 317 CPC s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2).

En l'espèce, les deux pièces nouvelles déposées par les intimés, comme les faits qui en résultent, sont irrecevables. En effet, ceux-ci, s'ils avaient fait preuve de la diligence requise, auraient pu présenter en première instance toutes les explications et les pièces relatives à l'activité exercée par le locataire. Lesdites pièces ne sont en tout état pas déterminantes pour la solution du litige.

E. 4

Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir nié que les locaux loués étaient destinés à recevoir et traiter des clients (ou patients) du locataire.

E. 4.1

Lorsqu'il est amené à qualifier et à interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_533/2012 du 6 février 2013 consid. 2.3). Cette intention s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b), parmi lesquels figurent les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, en particulier le comportement des parties (ATAF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 118 II 365 consid. 1 = JdT 1993 I 362; arrêts du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012 consid. 3.2 et du 8 novembre 1995 consid. 3a, publié in SJ 1996 p. 549; WINIGER, Commentaire romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 34 ad art. 18 CO).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 606 consid. 4.2; ATF 130 III 417 consid. 3.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5; ATF 128 III 265 consid. 3a).

E. 4.2

En l'espèce, le contrat stipule que les locaux sont destinés à l'exploitation d'une société de vente et achat de matériel lié à la pratique de la relaxation avec démonstrations et stockage. Cette formulation reprend celle proposée par écrit avant la conclusion du contrat par le locataire. Celui-ci a déclaré qu'à l'époque, il n'était pas certain de pouvoir développer une patientèle, puisqu'il venait d'obtenir son autorisation de pratique dans le domaine de l'ortho-bionomie. Aucune mention à une activité de soins aux clients ou aux patients ne figure dans le message électronique du 19 janvier 2007 du locataire à la régie ou dans le bail. La déclaration du locataire, selon laquelle son interlocuteur au sein de la régie lui aurait indiqué d'inscrire une clause de destination des locaux qui soit crédible, soit en rapport avec une activité qui marchait déjà, n'est pas établie. Elle est contredite par le témoignage de O_____, qui a déclaré que le locataire lui avait annoncé, avant la signature du bail, que sa société voulait vendre des appareils de relaxation, ce qui nécessiterait des démonstrations destinées à des clients. Enfin, contrairement à ce qu'il a déclaré, le locataire n'a pas proposé d'inscrire dans le bail comme destination des locaux le but de la colocation, dont il était associé gérant à l'époque.

Les locataires ne fournissent aucun élément sérieux permettant de penser que la clause contractuelle sur la destination des locaux ne traduit pas la volonté réelle des parties. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les locaux n'étaient pas destinés au traitement de clients (ou de patients). Les parties ont prévu qu'ils serviraient à stocker du matériel, notamment des appareils de relaxation, et à effectuer des démonstrations dudit matériel en vue de le vendre.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les intimés, il n'appartenait pas au Tribunal de procéder à des actes d'instruction supplémentaires au sujet de la destination des locaux, de sorte qu'il n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale (cf. ci-dessus consid. 2.4).

Les griefs des intimés sont ainsi infondés.

- 12/17 -

C/2625/2015

E. 5

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les locataires ont été empêchés d'user des locaux loués conformément au contrat durant la période du 19 mars au 31 octobre 2010. Les intimés soutiennent qu'en raison de l'inondation, ils auraient dû être exonérés du paiement de tout le loyer durant la période du 19 mars au 22 novembre 2010.

E. 5.1

Conformément aux art. 259a et ss 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 ou une réduction proportionnelle de loyer.

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'article 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction de loyer et la consignation du loyer.

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. 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 n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout le loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès, ou bien lorsqu'il crée un danger sérieux pour la santé du locataire (insalubrité, etc.). La santé englobe non seulement la santé physique, mais également la santé psychique et nerveuse (bruit intense, trépidations, etc.; LACHAT, le bail à loyer, 2008, 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 précité, consid. 4.1).

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties

- 13/17 -

C/2625/2015 du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des

infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

E. 5.2

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.3).

Il appartient au locataire d'apporter la preuve de l'existence et de l'étendue du défaut qu'il allègue.

E. 5.3

En l'espèce, il est admis que le 19 mars 2010, un dégât d'eau a touché le sous-sol des locaux loués. Ce sinistre a nécessité l'exécution de travaux de remise en état, à savoir le remplacement du linoléum du hall d'entrée au sous-sol et de la moquette du sous-sol, ainsi que des travaux de peinture. Il ne s'agit donc pas d'un menu défaut. La bailleresse a choisi d'attendre l'obtention de l'accord de son assurance-bâtiment avant de faire exécuter les travaux précités, ce dont elle a informé les locataires le 3 septembre 2010. De mars à septembre 2010, les locataires ne se sont jamais plaints auprès de la bailleresse du fait qu'il était urgent d'effectuer des travaux pour pouvoir utiliser les locaux conformément à leur destination.

- 14/17 -

C/2625/2015

Dans son courrier du 11 février 2011 aux locataires, la bailleresse, par l'intermédiaire de sa représentante, a admis que les dégâts intervenus justifiaient une réduction du loyer. Contrairement à ce qu'elle soutient, elle n'a pas indiqué, dans ledit courrier, qu'elle formulait une proposition d'indemnisation à bien plaisir et sans reconnaissance de responsabilité. En effet, sans réserve ni condition, elle a invité les locataires à lui communiquer leurs coordonnées bancaires pour le versement du montant calculé. En revanche, la bailleresse n'a pas admis que les défauts justifiaient d'exonérer les locataires du paiement de toute la part de loyer afférente aux 70 m² du sous-sol. Elle a estimé que lesdits défauts justifiaient une réduction de 15% de ladite part pour la période du 19 mars au 22 novembre 2010, soit 965 fr. 85.

Il appartenait aux intimés d'apporter la preuve du fait que la perturbation atteignait une telle intensité que l'intégralité du loyer devait être supprimée. Pour ce faire, ceux-ci n'ont sollicité l'audition d'aucun témoin et se sont bornés à produire des correspondances rédigées par le locataire, lesquelles ne peuvent ainsi être considérées que comme des allégations de partie (cf. partie en fait, let. C. n.a et n.b). Les documents émanant de la régie ne permettent pas de déterminer l'intensité de la perturbation. De plus, l'interrogatoire du locataire n'a pas porté sur la durée de l'inondation et l'étendue des dégâts.

Par conséquent, la réduction de loyer doit être calculée sur la base de la casuistique rappelée ci-dessus. Dans la mesure où l'état des revêtements du sol et des peintures après l'inondation et l'élimination de l'eau n'a pas été établi, mais qu'il est prouvé que ceux-ci ont dû être refaits, une réduction de 15 % est adéquate et correspond d'ailleurs au pourcentage admis par la bailleuse dans son courrier du 11 février 2011. L'appelante a proposé de verser une indemnité pour la période du 19 mars au 22 novembre 2010, sans tenir compte du comportement des locataires, de sorte que la somme de 965 fr. 85 sera allouée aux intimés. Le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

E. 6

Les intimés reprochent au Tribunal de leur avoir refusé des dommages et intérêts.

E. 6.1

Aux termes de l'article 259e CO, si, en raison du défaut de la chose louée, le locataire a subi un préjudice, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice, ainsi que d'une faute du bailleur (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 259e CO).

- 15/17 -

C/2625/2015

Il s'agit de réparer l'intérêt positif du locataire, c'est-à-dire l'intérêt à l'exécution régulière du contrat. Le locataire doit être replacé dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été correctement exécuté (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 6 ad art. 259e CO).

Selon la jurisprudence, le rapport de causalité est adéquat lorsque l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement. Le lien de causalité naturelle existe lorsque le fait dommageable est une condition nécessaire (condition sine qua non) de la survenance du préjudice (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 12 et 13 ad art. 259e CO)).

Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice. La faute du bailleur est présumée et il lui appartient de prouver qu'il n'en a commis aucune (LACHAT, op. cit., p. 262 ss).

E. 6.2

En l'espèce, les locataires font valoir qu'ils auraient subi un dommage en raison du fait que le locataire a dû sous-louer des locaux à des confrères pour recevoir des clients (ou patients).

Les locaux n'étaient pas destinés au traitement de patients ou à la pratique de l'ortho-bionomie. Les intimés n'ont pas établi qu'en raison des dégâts et avant la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués, il était exclu de stocker du matériel au sous-sol et d'y effectuer des démonstrations des appareils à vendre. Aucun témoin n'a été entendu à ce sujet et les intimés, assistés d'un avocat, se sont même opposés à l'audition du collaborateur de la régie qui aurait pu fournir des précisions à cet égard. La relation de

causalité entre le dégât d'eau du 19 mars 2010 et la sous-location d'autres locaux durant la période en question n'est pas prouvée. D'ailleurs, comme le Tribunal l'a relevé à raison, le locataire a continué à sous-louer lesdits locaux en 2011, alors que les travaux de remise en état avaient été exécutés.

Le jugement attaqué sera ainsi confirmé sur ce point.

E. 7

Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir assorti le montant alloué des intérêts moratoires à compter du 19 mars 2010, date de survenance du sinistre. En cas de réduction de loyer fondé sur l'art. 259a CO, le bailleur doit des intérêts moratoires dès l'entrée en force du jugement accordant la baisse de loyer ou plus précisément dès la mise en demeure qui le suit (LACHAT, op. cit., note 117, p. 262; CONOD, Action en répétition de l'indu, qualité pour défendre et prescription, in CdB 2005/4, p. 102).

Ainsi, la bailleuse ne doit pas l'intérêt moratoire à partir du 19 mars 2010.

- 16/17 -

C/2625/2015

Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

E. 8

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 par l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 17/17 -

C/2625/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Préalablement : Rectifie la qualité de E_____, devenue D_____. A la forme : Déclare recevables l'appel principal interjeté le 3 mai 2016 par A_____ et l'appel joint interjeté le 6 juin 2016 par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/254/2016 rendu le 16 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2625/2015. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne A_____ à verser à C_____ et à D_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 965 fr. 85. Confirme ledit jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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