

GE_GERICHTE ACJC/1778/2020 vom 14. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1778_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1778/2020 du 14 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1778/2020 del 14 dicembre 2020

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, les parties ont conclu, dans leurs dernières conclusions de première instance, au paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

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, y compris la conclusion en condamnation au paiement du trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer sollicitée, laquelle ne nécessite aucune motivation particulière.

Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

décembre 2004 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a également confirmé une réduction de 60% du loyer pour des locaux loués à une agence de placement qui avait été empêchée de travailler normalement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005). En matière de baux d'habitation, la Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20%, pris en tant que taux moyen, pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur les voies et les quais de R_____ [GE], situés à 30 mètres du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end. S'y étaient ajouté le chantier du CEVA et la construction d'une nouvelle ligne de tramway également à proximité de l'immeuble. La Cour a notamment retenu que le bruit généré par

les chantiers était sensiblement plus gênant que celui de la circulation routière et ferroviaire auquel l'appartement était exposé. Durant la période concernée, le repos des habitants du quartier avait été particulièrement affecté par des travaux effectués pendant la nuit ou le week-end (ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 4.2). Dans un arrêt du 2 avril 2007 (ACJC/377/2007), la Cour de justice a accordé une réduction du loyer de 15% durant 18 mois, en lien avec la construction de la troisième voie de chemin de fer entre Genève et Coppet, à des locataires occupant une villa située en bordure de cette voie de chemin de fer. Elle a retenu l'importance du chantier, comportant des travaux de nuit, ainsi qu'un loyer relativement élevé, mais aussi les nuisances préexistantes inhérentes à une habitation en bordure d'une voie ferrée très fréquentée. Dans le cadre d'une demande de réduction du loyer pour nuisances dues à un chantier voisin, c'est en règle générale par les plaintes des locataires que le bailleur est informé du caractère excessif des nuisances; à défaut de plaintes, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de

- 12/15 -

C/13156/2017 prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction (art. 8 CC; ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 5.2).

E. 2.1

En vertu de l'art. 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 défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256 ss; 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 ss; HIGI, *Zürcher Kommentar*, no 28 ad art. 258 CO). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985, p. 575). 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. 266 - 268). Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/234/2003 du 10 mars 2003 = CdB 2/2003 p. 54; LACHAT, *op. cit.*, p. 268). Peu importe que les immissions de ce chantier (bruit, poussière, vibrations) échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2; SJ 1997, p. 661). Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage

- 10/15 -

C/13156/2017 des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, op. cit., p. 272). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258ss CO doit donc prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303). Le locataire qui omet d'aviser ou qui tarde à aviser le bailleur de l'existence d'un défaut n'est pas pour autant déchu de ses droits. Contrairement à ce qui est la règle en contrat de vente (art. 201 CO), l'avis immédiat de défaut ne constitue pas une condition sine qua non de l'action en garantie de la chose louée (ATF 113 II 25 consid. 2a). La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316). 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 de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit. p. 315). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 244; SJ 1997 p. 661 consid. 4a p. 665; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3). En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux; ce qui

- 11/15 -

C/13156/2017 représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1). Le Tribunal fédéral a approuvé une réduction de 37% du loyer de locaux destinés à un cabinet d'ophtalmologie, en raison du bruit causé par deux chantiers proches, qui se sont déroulés successivement et, pour partie, cumulativement. Dans le cadre de son appréciation du montant de la réduction de loyer octroyée par l'instance cantonale, le Tribunal fédéral a notamment tenu compte du fait que les immissions de bruit et les secousses massives avaient engendré une forte diminution d'usage pour l'ophtalmologue, lequel devait, dans le cadre de son activité professionnelle, faire montre de concentration ainsi que de précision et employer des instruments précis (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du

E. 2.2

En l'occurrence, il convient en premier lieu de déterminer si les locaux étaient affectés d'un défaut pendant la période durant laquelle le chantier relatif à la construction du bâtiment I _____ s'est déroulé, à savoir du 15 avril 2013 au 10 octobre 2015, date de livraison du bâtiment. L'instruction a permis d'établir que le chantier a généré du bruit et des vibrations d'intensité variable, régulièrement importants, jusqu'au 31 octobre 2014, puis des allées et venues d'engins et camions plus nombreuses qu'habituellement jusqu'au 10 octobre 2015. Ces nuisances ne sauraient être considérées comme ordinaires, y compris celles découlant des nombreuses allées et venues d'engins et de camions dès lors qu'elles étaient plus fréquentes qu'usuellement. Elles ont en effet excédé les nuisances auxquelles l'appelante pouvait s'attendre compte tenu des circonstances, en particulier de la qualité sur laquelle l'appelante pouvait légitimement compter, à savoir une tranquillité accrue, nécessaire au respect de l'affectation convenue des locaux (soit l'exploitation sous la raison sociale de la locataire). Il faut donc considérer que les locaux ont été affectés d'un défaut, du 15 avril 2013 au 10 octobre 2015, et que l'appelante peut prétendre à une réduction de loyer à ce titre.

Le fait que l'appelante n'ait pas demandé de réduction de loyer en cours de bail, comme le soutient l'intimée dans son appel joint, n'y change rien et ne saurait être constitutif d'un abus de droit dès lors qu'elle s'est plainte des nuisances qu'elle subissait, notamment par courrier du 13 février 2014 au terme duquel elle a notamment informé l'intimée qu'elle était sérieusement entravée dans son fonctionnement depuis l'ouverture du chantier de construction du bâtiment voisin. Par courriel du 22 mai 2014, l'intimée a par ailleurs demandé à l'appelante d'accéder aux locaux loués pour supprimer des fissures apparues lors des travaux voisins. Elle ne pouvait donc ignorer l'existence du chantier, lequel était important s'agissant de la construction d'un immeuble.

Reste à déterminer la quotité de réduction de loyer à laquelle l'appelante peut prétendre pour la période concernée. Les nuisances liées aux travaux de gros-œuvre, lesquelles ont duré jusqu'au 31 octobre 2014, ont engendré des nuisances importantes, à savoir du bruit et des vibrations d'intensité variable, régulièrement importants. Une réduction de 10% telle que retenue par le Tribunal apparaît trop faible, eu égard à l'intensité et à la durée des nuisances et au vu de la jurisprudence. Ce type de nuisances n'est en effet pas comparable avec des nuisances découlant de bruits intermittents et gênants pour lesquelles des réductions de loyer de 5% à 10% sont généralement octroyées. Il se justifie au contraire d'octroyer, sur la période concernée, à savoir jusqu'au 31 octobre 2014, une réduction de loyer de 25%. Conformément à la jurisprudence, cette quotité tient compte du fait que les locaux n'étaient pas affectés au logement et que l'usage

- 13/15 -

C/13156/2017 convenu impliquait une tranquillité accrue que l'intimée n'a pas pu garantir. Pour ce qui est de la période du 1er novembre 2014 au 10 octobre 2015, il se justifie d'allouer 5% de réduction de loyer car les nuisances découlant des vas et viens d'engins et camions se rapprochent davantage de bruits intermittents mais gênants, vu l'activité déployée par l'appelante.

E. 2.3

Compte tenu de ce qui précède, l'appel joint sera rejeté, les chiffres 2 à 5 du JTBL/991/2019, rectifiés par les chiffres 2 à 4 du jugement JTBL/1126/2019, annulés et des

réductions de loyer de 25% du 24 juillet 2013 au 31 octobre 2014 et 5% du 1er novembre 2014 au 10 octobre 2015 seront octroyées à l'appelante. Le montant découlant de ces réductions s'élève à 58'358 fr. 55 (339'456 fr. / 365 jours x 251 jours x 25%) pour la période du 24 juillet 2013 au 31 mars 2014, 49'133 fr. 95 (335'212 fr. 80 / 365 jours x 214 jours x 25%) pour la période du 1er avril au 31 octobre 2014 et 15'796 fr. 35 (335'212 fr. 80 / 365 jours x 344 jours x 5%) pour la période du 1er novembre 2014 au 10 octobre 2015, soit 123'288 fr. 85 au total.

Compte tenu de ce qui précède, le grief de l'appelante sera admis et il sera partiellement fait droit à ses conclusions en ce sens que l'intimée sera condamnée à lui verser, à titre de réduction de loyer pour la période du 24 juillet 2013 au 10 octobre 2015, la somme totale de 123'288 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2015.

L'appelante ne soulevant au surplus aucun grief au sujet de la compensation opérée par le Tribunal avec l'arriéré de loyer réclamé par l'intimée, ce montant sera porté en déduction dudit arriéré, de 217'371 fr. 05 selon le jugement querellé. La mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no 1_____, sera donc prononcée, à concurrence de 94'082 fr. 20 (217'371 fr. 05 - 123'288 fr. 85), avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2015.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 14/15 -

C/13156/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 20 novembre 2019 par A_____ contre les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 rendu le 17 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13156/2017 et l'appel joint interjeté le 23 décembre 2019 par C_____ AG contre les chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 tels que rectifiés par jugement JTBL/1126/2019. Au fond : Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 et par voie de conséquence les chiffres 2 à 4 du jugement JTBL/1126/2019 et, statuant à nouveau sur ces points : Condamne A_____ à verser à C_____ AG la somme de 94'082 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2015. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no 1_____, à concurrence de 94'082 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er novembre 2015. Confirme le jugement pour le surplus. 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 Jean-Philippe FERRERO et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 15/15 -

C/13156/2017 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.

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