

GE_GERICHTE ACJC/1844/2020 vom 22. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1844_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1844/2020 du 22 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1844/2020 del 22 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

Pour des raisons de clarté, la bailleresse, qui a formé appel, sera désignée ci-après comme l'appelante, alors que les locataires seront désignés comme les intimés.

E. 1.1

La décision attaquée est une décision finale de première instance. L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En l'espèce, l'appelante conteste l'obligation qui lui est faite par le Tribunal de procéder aux travaux de remplacement de l'ameublement de la cuisine et la réduction de loyer de 2% dès le mois de décembre 2014 y relative. La réduction de loyer représente, entre décembre 2014 et septembre 2017, un montant de 2'436 fr. 70 (43'000 fr. x 2% = 828 fr. 95 x 2 ans et 10 mois), puis, entre octobre 2017 et mai 2020, un montant de 2'210 fr. 55 (41'448 fr. x 2% = 828 fr. 95 x 2 ans et 8 mois), soit un total de 4'647 fr. 25. Si l'on tient compte au surplus du montant des travaux de remplacement de l'ameublement de la cuisine et des conclusions formulées dans l'appel joint visant à faire installer des toiles de tente, à remplacer les dalles de la terrasse, à installer des films de protection UV et IR sur les fenêtres et à réduire le loyer de 5% dès le 1er septembre 2014, il sied d'admettre que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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. La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC), ce qui vaut en particulier en ce qui concerne la motivation (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2019, n. 4 ad art. 313 CPC).

- 10/17 -

C/27181/2018 L'art. 221 al. 1 let. a CPC impose que la demande contienne la désignation des parties et, le cas échéant, celle de leur représentant. Selon la jurisprudence, l'art. 221 CPC est applicable par analogie à l'art. 311 CPC (ATF 138 III 213 consid. 2.3). Pour les personnes physiques, il suffit en général d'indiquer leur nom, prénom et adresse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 et 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4). Ces indications doivent être complètes et exactes pour permettre

notamment les communications et notifications ultérieures, mais aussi la vérification de la compétence et la détermination du droit applicable, qui peuvent dépendre du domicile des parties (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2019, n. 7 ad art. 221 CPC). En outre, cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2). En cas d'indication incomplète, inexacte ou ambiguë, la juridiction doit interpeller l'intéressé ou lui fixer un délai de rectification selon les art. 56 ou 132 CPC, sauf si l'inexactitude n'entraîne aucun risque de confusion, auquel cas l'interdiction du formalisme excessif impose de tenir la demande pour recevable telle quelle, quitte à la rectifier d'office (TAPPY, op. cit., n. 7a ad art. 221 CPC; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.6 et 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.4 et 3.5). En l'occurrence, l'appel joint comprend les noms des parties et ceux de leurs conseils respectifs. Dans la mesure où il s'agit d'un appel joint, dans le cadre d'une procédure dans laquelle les parties sont d'ores et déjà identifiées, l'absence d'indication des adresses de celles-ci n'a entraîné aucun doute sur l'identité tant des intimés que de l'appelante, qui ne le soutient d'ailleurs pas. Déclarer l'appel joint irrecevable de ce chef serait constitutif de formalisme excessif, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'aboutir à une telle conclusion. L'appel joint sera dès lors déclaré recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 11/17 -

C/27181/2018

E. 2

Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal une mauvaise application de l'art. 259a al. 1 let. a CO lorsqu'il a considéré que l'état de l'ameublement de la cuisine était constitutif d'un défaut.

E. 2.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, les règles des art. 259a à 259i CO, relatives aux défauts survenus en cours de bail, sont applicables. Le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d al. 1 CO). Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu,

c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées). L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées). Les associations de bailleurs et de locataires ont adopté une table de dépréciation des installations le 1er mars 2007, afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. En ce qui concerne les ameublements de cuisine, la durée retenue est de 15 à 20 ans (cf. LACHAT/GROBET- THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 270 et Annexe VIII).

- 12/17 -

C/27181/2018 Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées). Cela ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donne lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1). Il sied de distinguer entre les travaux de rénovation ou de modification (art. 260a al. 1 CO) et les travaux destinés à l'élimination de défauts au sens de l'art. 259a al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2). Selon la jurisprudence, la rénovation entraîne une amélioration de l'état de la chose louée, et donc en général une augmentation de sa valeur. La modification touche la substance même de la chose, dont elle change l'aspect ou l'état (arrêts du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 4.3; 4A_541/2011 du 28 mars 2012 consid. 4.2).

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'ameublement de la cuisine datait des années 1970, soit de près de 50 ans. Les intimés avaient signalé à l'appelante la vétusté de la cuisine en novembre 2014, suite à laquelle une réparation des armoires a eu lieu en avril 2015. Certaines portes des armoires ne fermaient toutefois pas, selon les constats du Tribunal, lors de l'inspection locale de novembre 2019. L'appelante critique le raisonnement et l'appréciation faits par le Tribunal. Elle soutient en effet que malgré l'âge de l'ameublement, celui-ci est propre, fonctionnel et répond aux exigences actuelles. De plus, l'appelante

estime que le résultat auquel parvient le Tribunal serait constitutif d'un changement de l'état de la chose louée et serait disproportionné, puisque seules quelques portes d'armoires ne ferment pas, et qu'une rénovation complète est prévue à brève échéance. Il ne peut être nié que l'ameublement de la cuisine a largement dépassé la durée d'usure moyenne, ce que l'appelante ne nie pas. Celle-ci ne peut pas être suivie lorsqu'elle considère que l'état du mobilier est bon et ne justifie pas de modifications, alors qu'il ressort de la procédure que des réparations ont eu lieu et que de nouveaux défauts sont survenus, en particulier les portes des armoires qui ne ferment pas. La survenance de plusieurs défauts depuis l'entrée des intimés dans l'appartement permet de retenir que la vétusté des meubles de la cuisine est

- 13/17 -

C/27181/2018 suffisante pour que des problèmes se posent à répétition, ce qui constitue un défaut de la chose louée. De ce point de vue, le remplacement des meubles de la cuisine apparaît à la fois nécessaire et proportionné. Il s'agit toutefois de déterminer si un tel remplacement aurait pour résultat une amélioration ou modification de l'appartement augmentant sa valeur ou consisterait en un simple remède au défaut. Certes, de nouveaux meubles de cuisine amélioreraient possiblement d'une certaine manière l'appartement, en tant qu'un ameublement neuf peut être considéré comme meilleur qu'une installation vétuste. Néanmoins, il sied de souligner que le Tribunal n'a pas ordonné de modification substantielle ou particulière de l'ameublement ou de l'équipement de la cuisine, mais uniquement un remplacement des meubles usagés par des meubles neufs. Il ne peut être estimé, sous cet angle, qu'une véritable amélioration de l'appartement en résulte, de même que cela serait le cas pour une peinture ou un plancher refaits à neuf. Partant, le raisonnement du Tribunal ne souffre aucune critique. Enfin, il n'apparaît pas que le Tribunal ait méconnu l'existence de futurs travaux de rénovation dans son analyse, ce d'autant plus que lesdits travaux sont encore au stade d'intention, aucune démarche concrète de mise en œuvre n'ayant été démontrée par l'appelante. Ainsi, l'imminence et l'assurance de la survenance de travaux de rénovation ne sont pas établies dans le cadre de la présente procédure, de sorte que le Tribunal n'avait pas à les prendre davantage en compte. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 3

Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir octroyé à tort une baisse de loyer aux intimés dans la mesure où l'état de l'ameublement de la cuisine ne le justifiait pas.

E. 3.1

Comme rappelé précédemment, en cas de défaut de la chose louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente.

E. 3.2

En l'occurrence, le Tribunal a accordé aux intimés une réduction de loyer de 2%, soit la réduction minimale admissible. L'appelante ne critique d'ailleurs pas la quotité de la réduction octroyée, mais son principe, dans la mesure où elle soutient que la cuisine de l'appartement litigieux est exempte de défauts. Or, tel n'est pas le cas, ainsi que cela a été retenu ci-avant. Dans la mesure où la cuisine présente un défaut, la réduction de loyer en procède. Quant à sa quotité,

- 14/17 -

C/27181/2018 aucun élément ne permet de la remettre en question, ce qui n'est, d'ailleurs, pas demandé par les parties. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

E. 4

Dans un premier grief formulé dans leur appel joint, les intimés reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits en retenant qu'ils n'avaient pas démontré que l'appartement était affecté d'un défaut, dans la mesure où ils n'avaient pas produit de relevés de températures, et en estimant que les stores métalliques permettaient de gérer convenablement la température du logement. Les intimés relèvent également des éléments de fait que le Tribunal aurait négligé. Dans un deuxième grief, les intimés font reproche au Tribunal de n'avoir pas retenu que la chaleur présente dans le logement était excessive et constitutive d'un défaut. S'agissant des faits, ceux-ci ont été intégrés par la Cour dans l'état de fait dans la mesure de leur pertinence. Pour le surplus, les deux griefs portent en réalité sur l'application du droit et l'appréciation des faits par le Tribunal, de sorte qu'ils seront traités conjointement.

E. 4.1

Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016 consid. 6.1.1 et les références citées). L'origine d'une telle chaleur peut résider dans le rayonnement sur une baie vitrée (ACJC/1155/2016 du

E. 4.2

Il convient de déterminer si l'existence d'une chaleur excessive a été prouvée par les intimés et si l'appartement litigieux présente un défaut.

E. 4.2.1

En l'espèce, il ressort des déclarations des témoins I_____, J_____ et D_____ qu'il faisait très chaud dans l'appartement en été. Le témoin D_____ a précisé que la température pouvait monter jusqu'à 36 degrés dans son appartement, la situation lui semblant identique chez ses voisins. Il ne s'est exprimé qu'au sujet de son propre appartement s'agissant des températures en hiver et les deux autres témoins ont affirmé que les difficultés liées au réglage du chauffage entraînaient une chaleur importante en hiver également. Dans la mesure où les chaleurs excessives en hiver n'ont pas été alléguées par les intimés, ce qu'ils ne contestent pas, cette question n'a pas lieu d'être examinée.

- 15/17 -

C/27181/2018 De manière générale, la présence de baies vitrées, en particulier orientées sud, voire est et ouest, peut être un facteur de chaleur si le soleil rayonne sur les vitres, spécifiquement lorsque les températures extérieures sont élevées. Encore faut-il que la construction présente un défaut, la simple existence de baies vitrées ne pouvant être en soi considérée comme telle. En l'espèce, le Tribunal a souligné que les ressentis des témoins sont subjectifs et ne peuvent se substituer à un relevé de températures, un tel relevé n'ayant pas été produit à la procédure. De ce point de vue, l'appréciation du Tribunal, selon laquelle les intimés, qui avaient la charge de la preuve, n'ont pas démontré l'existence d'une chaleur excessive constitutive d'un défaut ne saurait dès lors être critiquée. Les intimés ne le font d'ailleurs pas valoir sous cet angle.

E. 4.2.2

Quand bien même une chaleur excessive peut survenir, elle n'est pas automatiquement constitutive d'un défaut. Les intimés s'appuient sur deux jurisprudences du Tribunal fédéral (4A_577/2016 du 25 avril 2017 et 4C.387/2004 du 17 mars 2005) pour affirmer que l'absence de toiles de tente peut constituer un défaut, comme en l'espèce, malgré l'existence de stores. A la lecture de la première jurisprudence, ainsi que de l'arrêt rendu par la Cour de justice dans la même procédure, il apparaît que la pose de stores ou de toiles de tentes a été ordonnée afin de remédier à la chaleur excessive régnant dans l'appartement. Cette obligation était alternative et n'imposait pas l'installation des deux équipements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1.2; ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016). En ce qui concerne l'autre situation qu'il a été amené à trancher, le Tribunal fédéral a confirmé l'obligation de poser des stores, dans la mesure où l'existence de fortes chaleurs en raison de l'absence de toute protection solaire sur une grande baie vitrée était constitutive d'un défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2). Dans la mesure où toutes les baies vitrées de l'appartement litigieux sont équipées, soit de stores, soit de toiles de tente, il n'apparaît pas qu'un défaut puisse être admis, quand bien même il y ferait chaud. En tout état, et comme retenu ci-avant, les intimés n'ont pas démontré la chaleur excessive qu'ils ont alléguée. Quant au fait que l'usage des stores priverait les intimés de lumière, il peut être inhérent à la nécessité de se prémunir de la chaleur. Au surplus, l'appréciation du Tribunal selon laquelle les intimés profitent d'une marge de manœuvre en raison des nombreuses sources de lumière ne prête pas le flanc à la critique, ce d'autant plus que l'appartement jouit au surplus d'équipements variés (stores et toiles de tentes) qui renforcent cette marge de manœuvre.

- 16/17 -

C/27181/2018

E. 4.2.3

Selon les intimés, l'existence d'un défaut doit toutefois être admise du fait du comportement de l'appelante, qui n'a pas véritablement nié l'existence d'un problème et l'a même reconnu en installant des toiles de tente chez leur voisin. Les intimés ne sauraient être suivis, dans la mesure où l'appelante a contesté les allégués et affirmations selon lesquels l'appartement présentait un défaut en matière de températures. Le fait que l'appelante ait procédé à la pose de davantage de toiles de tentes dans l'appartement voisin et ait toléré l'installation d'une toile supplémentaire aux frais du voisin, ne constitue pas un aveu de l'existence d'un défaut, ni d'un remède à un tel défaut. Il découle de l'ensemble des éléments qui précède que l'appartement litigieux ne présente pas de défaut, quand bien même il y ferait chaud pendant la belle saison. Il ne peut dès lors pas être imposé au bailleur de procéder à l'installation d'une toile de tente, de nouvelles dalles, ou de protections UV/IR. Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

E. 5

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). * * * * *

- 17/17 -

C/27181/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 20 mai 2020 par A_____ AG et l'appel joint interjeté par

B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/254/2020 rendu le 22 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27181/2018-1-OSD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.

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