

## **GE\_GERICHTE ACJC/219/2017 vom 5. Juli 2016**

GE Cour de justice, 2016-07-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_219\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_219_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/219/2017 du 5 juillet 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/219/2017 del 5 luglio 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1.1**

A teneur de l'art. 78 al. 1 CPC, une partie peut dénoncer l'instance à un tiers lorsqu'elle estime, pour le cas où elle succomberait, qu'elle pourrait faire valoir des prétentions contre lui ou être l'objet de prétentions de sa part.

La dénonciation d'instance est une invitation, faite par une partie principale à un tiers à la procédure, à la soutenir dans le procès (GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2010, n. 1 ad art. 78 CPC).

Selon l'art. 79 al. 1 CPC, le dénoncé peut soit intervenir sans autre condition en faveur de la partie qui a dénoncé l'instance (let. a), soit procéder à la place de cette dernière si celle-ci y consent (let. b).

Même lorsque le dénoncé choisit l'option de participer à la procédure, en prenant la place du dénonçant sur la base de l'art. 79 al. 1 let. b CPC, il ne devient pas titulaire du droit litigieux (Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6897).

La question de savoir s'il y a dans cette hypothèse une substitution de parties, entre le dénoncé et le dénonçant, est controversée en doctrine (cf. HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 79; contr. GÖKSU, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 10-11 ad art. 79 CPC; TAKEI, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2013, n. 6 ad art. 79 CPC).

Il est par contre admis que le dénoncé qui choisit l'option d'intervenir en procédant à la place du dénonçant agit en son propre nom (Prozessstandschaft), mais pour le compte de ce dernier, en faisant valoir les droits de ce dernier qui lui sont étrangers (Message précité FF 2006 6897; GÖKSU, op. cit., n. 10 ad art. 79 CPC).

Le jugement dans le procès de base (Erstprozess) sera rendu au nom du dénoncé et aura force de chose jugée à son égard (ZUBER/GROSS, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, vol. I, n. 10 ad art. 79 CPC).

#### **E. 1.1.2**

En l'espèce, alors que devant le Tribunal A\_\_\_\_\_ est intervenu aux côtés de la bailleresse, il agit à la place de cette dernière en appel, avec l'accord et pour le compte de celle-ci, conformément à l'art. 79 al. 1 let. b CPC. L'arrêt sera donc rendu en mentionnant le dénoncé comme appelant.

#### **E. 1.2.1**

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,

- 10/14 -

C/2874/2015 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 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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

#### **E. 1.2.2**

En l'espèce, le montant des réductions réclamé par les intimés est supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est 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.

#### **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; RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 1.5.1**

Même lorsque la maxime d'office est applicable, l'appel doit contenir des conclusions chiffrées, s'agissant de conclusions pécuniaires, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5) ou de l'art. 56 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2, RSPC 2013 p. 257 ; 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1 ; 5A\_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

Cette jurisprudence s'applique non seulement en mesures provisionnelles ou protectrices, mais également s'agissant d'un appel contre un jugement (de divorce) au fond (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_94/2013 du 6 mars 2013 consid. 3.3.2). Il en va de même pour des conclusions prises par appel joint (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_618/2012 du 27 mai 2013 consid. 4.1).

Il en résulte qu'est irrecevable l'appel qui conclut à l'octroi d'une pension " fixée à dire de justice " (Juge délégué CACI 14 août 2012/363, confirmé par l'arrêt du

- 11/14 -

C/2874/2015 Tribunal fédéral 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.2; COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III p. 131, 138).

Chaque fois que la demande porte sur le paiement d'une somme d'argent, cette dernière doit être clairement précisée; ce n'est qu'exceptionnellement qu'une action non chiffrée peut être déposée (art. 85 CPC), mais, dans cette hypothèse, le demandeur doit au moins indiquer une valeur minimum (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 134).

### **E. 1.5.2**

En l'espèce, l'appelant a conclu à ce qu'une réduction de loyer soit accordée aux intimés pour la période du 1er octobre 2011 au 31 décembre 2014 exclusivement, s'en rapportant à l'appréciation de la Cour s'agissant du taux de réduction. Par application des principes susmentionnés, ces conclusions, qui ne sont pas chiffrées, sont irrecevables.

Les autres conclusions en annulation du jugement et en déboutement des intimés sont recevables.

### **E. 2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un défaut pour les périodes antérieures au 1er octobre 2011 et postérieures au 31 décembre 2014.

#### **E. 2.1**

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

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, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 248).

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 (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, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation

- 12/14 -

C/2874/2015 habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218).

Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent

les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, consid. 2c et les références citées). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1).

Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

Lorsqu'un chantier est d'intérêt public, cela signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables, qui excluent toute action en cessation de trouble. Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public n'exclut toutefois pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (AUBERT, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 259d CO).

Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

### **E. 2.2.1**

En l'espèce, s'agissant tout d'abord de la période antérieure au 1er octobre 2011, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10%, pour les nuisances accompagnant le début du chantier (clôture, dépose de containers, libération du site).

Il est admis que les travaux du bâtiment 3\_\_\_\_\_ ont débuté le 4 juillet 2011. Dès cette date, la rue 2\_\_\_\_\_ a été fermée à la circulation. Selon plusieurs témoins, cela a eu pour conséquence une densification du trafic sur le boulevard 1\_\_\_\_\_. Les intimés ont expliqué qu'ils n'avaient pas pu profiter de leur balcon durant l'été, notamment à cause de la poussière liée au chantier, ce que d'autres témoins ont confirmé. L'appelant, par la voie de sa représentante, s'est limité à exposer que les nuisances n'avaient commencé qu'en octobre avec le creusement de l'enceinte, sans autre précision. La Cour, avec le Tribunal, tient ainsi pour établi que les

- 13/14 -

C/2874/2015 nuisances ont débuté en juillet 2011 avec l'installation du chantier, et qu'elles dépassaient des entraves inhérentes à la vie quotidienne, même en milieu urbain. En effet, au vu de l'importance du chantier, ressortant notamment des photographies produites, et de sa proximité avec l'appartement des intimés, il est manifeste que la mise en place d'une clôture, la dépose de containers et la libération du site ont généré du bruit, notamment lié au trafic des camions - confirmé par les témoins -, et de la poussière, rendant inutilisable les balcons. Aucun élément du dossier ne permet de retenir le contraire, à part les déclarations toutes générales de la représentante de l'appelant.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu l'existence d'un défaut dès l'ouverture du chantier en juillet 2011. Le jugement sera donc confirmé sur ce point. Le pourcentage octroyé à titre de réduction ne fait pas l'objet de critique - l'appelant n'ayant au surplus pas pris de conclusions chiffrées subsidiaires sur ce point -, de sorte qu'il sera également confirmé, étant précisé qu'il tient équitablement compte du fait que l'installation du chantier a généré des nuisances moins importantes que la réalisation des travaux.

### **E. 2.2.2**

S'agissant de la période postérieure au 31 décembre 2014, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10%, retenant que dès janvier 2015, le gros œuvre était terminé, que des travaux s'étaient déroulés à l'intérieur (pose d'appareils et revêtement) mais également à l'extérieur (fouilles pour les câbles d'électricité et arbres et dallage de août à décembre 2016).

C'est à juste titre que le Tribunal a admis l'existence d'un défaut même après la fin du gros œuvre en décembre 2014. En effet, les témoignages concordants permettent d'établir que les nuisances avaient diminué dès cette date, mais qu'il continuait à y avoir des travaux à l'extérieur, générant de la poussière et du bruit, même si dans une moindre mesure. La représentante de l'appelant elle-même a admis l'existence de nuisances - certes moins importantes - après cette date. Le taux de réduction accordé tient équitablement compte de cette diminution des nuisances. Il n'est pour le surplus pas contesté même à titre subsidiaire par l'appelant.

Le jugement sera en conséquence confirmé également sur ce point.

### **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, 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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/2874/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/631/2016 rendu le 5 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2874/2015-5-OD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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