

GE_GERICHTE ACJC/236/2022 vom 21. Februar 2022

GE Cour de justice, 2022-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_236_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/236/2022 du 21 février 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/236/2022 del 21 febbraio 2022

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, in 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 prétentions des intimés s'élevaient, en première instance, à 13'209 fr. 90 (5'492 fr. + 6'717 fr. 90 + 1'000 fr.). La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

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

- 8/13 -

C/12917/2019 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. 1.4

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 dès lors recevable à la forme.

E. 2

L'appelante ne conteste pas l'existence d'un défaut de la chose louée, ni le principe d'une réduction de loyer. Elle fait en revanche grief au Tribunal d'avoir accordé une réduction de loyer trop importante, de 70%, pendant une trop longue période, soit du 18 février 2019 au 23 avril 2019.

Selon elle, la réduction devrait s'étendre du 18 février au 18 mars 2019, date à laquelle elle allègue que le défaut aurait pu être supprimé si les intimés avaient respecté les consignes données.

Quant à la réduction de loyer, elle estime qu'elle ne devrait pas être supérieure à 40%, alléguant que la totalité de l'appartement n'était pas infestée.

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).

Le législateur n'a pas défini 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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

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.

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

- 9/13 -

C/12917/2019

E. 2.2

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO). Le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la réduction du loyer (al. 1 let. b). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité).

E. 2.3

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. 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 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité, *ibidem*).

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 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 crée un danger sérieux pour la santé du locataire et de sa famille (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 315, § 3.6 et les références).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, *op. cit.*, p. 316, § 3.8 et les références).

E. 2.4

Dans l'arrêt 4A_395/2017 mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt ACJC/696/2017 du 12 juin 2017, dans lequel la Cour avait réduit le loyer d'un appartement de 100% en raison de la présence de punaises de lit, ladite réduction s'appliquant pendant tout le processus de désinfestation en raison de l'impossibilité d'habiter dans le logement durant cette période.

Le Tribunal fédéral a considéré que vu le degré d'infestation de l'appartement, dont toutes les pièces, ainsi que la salle de bains et le WC séparé, avaient été contaminées, on ne pouvait attendre des occupants qu'ils habitent dans celui-ci car ils auraient en effet subi de nombreuses piqûres, ce qui constituait une atteinte

- 10/13 -

C/12917/2019 indéniable à l'intégrité physique, voire psychique. Les produits chimiques destinés à éradiquer les parasites constituaient en outre un risque pour la santé des enfants qui, à l'âge de trois ans, étaient encore susceptibles de porter fréquemment mains et objets à leur bouche et donc d'ingérer les substances nocives.

L'appartement était donc inhabitable pendant toute la période en cause, de sorte qu'il était justifié d'en réduire le loyer de 100%.

E. 2.5

Dans un arrêt du 7 septembre 2015 (ACJC/1009/2015), la présence de punaises de lit a été considérée par la Cour comme constitutive d'un défaut grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchaient l'occupant du logement concerné de jouir de son appartement, en particulier la nuit, et entravaient ainsi considérablement l'usage de la chose louée.

Dans cet arrêt, une réduction de loyer de 50% due sur toute la période entre la prise de connaissance du défaut par le bailleur et l'intervention de l'entreprise attestant de la suppression du défaut a été allouée.

E. 2.6

En l'espèce, la Cour retient, à l'instar du Tribunal et contrairement aux allégations de l'appelante, qu'il a été démontré que toutes les pièces habitables de l'appartement ont été infestées par les punaises de lit et, ceci, au niveau le plus élevé. En effet, les témoins I _____ et H _____, entendus par le Tribunal, ont confirmé que le niveau d'infestation était

de quatre, sur une échelle qui compte quatre niveaux. En outre, les intimés ont subi une atteinte dans leur intégrité physique, de part les nombreuses piqûres. Enfin, les locataires ont deux enfants, qui étaient âgés de 9 et 11 ans en 2019.

L'appelante a respecté le souhait des locataires en procédant à un traitement biologique ne représentant pas de danger pour les locataires et leurs enfants, de sorte que ceux-ci ont pu continuer à occuper l'appartement.

C'est toutefois à bon droit que les premiers juges ont retenu que, compte tenu des contraintes importantes du traitement biologique effectué, les intimés n'ont pas pu faire usage de manière normale de leur appartement.

En effet, toutes les chambres et le salon de l'appartement étaient infestées de punaises de lit au niveau maximal et étaient par conséquent inhabitables.

Au vu de ce qui précède et au regard des deux jurisprudences rappelées ci-dessus, la réduction de loyer de 70% allouée par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et elle sera par conséquent confirmée.

- 11/13 -

C/12917/2019

E. 2.7

S'agissant de la durée de la réduction de loyer, les premiers juges se sont penchés sur la question de savoir si les intimés pouvaient prétendre à une réduction de loyer pendant toute la durée du défaut, soit du 1er février au 23 avril 2019 ou s'ils devaient être tenus entièrement ou partiellement responsables du temps relativement long pris pour éliminer le défaut.

Une éradication de punaises de lit prend en règle générale deux semaines, selon la déclaration de la collaboratrice de la régie entendue à titre de témoin.

Le choix entre un traitement chimique et un traitement biologique a pris plusieurs jours avant d'être tranché. Durant cette période, les intimés ont été maintenus dans un certain flou et les instructions qui leurs étaient données n'étaient ni claires ni définitives.

Les premiers juges ont ainsi retenu que ce n'est que le 18 mars 2019 qu'un traitement biologique a été réalisé, alors même que, le 14 mars 2019 encore, la régie leur indiquait que c'était un traitement chimique qui serait effectué.

Dans ces conditions, l'on ne saurait reprocher aux intimés de n'avoir pas enlevé leurs meubles et leurs affaires personnelles du logement, alors que ces échanges étaient en cours, ni d'avoir opté pour un des deux choix qui leur étaient proposés, soit le traitement biologique ou le traitement chimique, quand bien même le premier aurait pris plus de temps.

L'appelante fait par ailleurs grand cas du fait que l'intimé était absent lorsque l'entreprise de désinfection l'a contacté le 1er mars 2019.

Comme l'ont retenu les premiers juges, cette absence durant une journée ne saurait avoir retardé la résolution du problème.

S'agissant du débarras des meubles en vue du traitement, le document d'information y relatif a été transmis aux intimés le 8 mars 2019; celui-ci n'indique pas que les meubles doivent

être débarrassés mais éloignés des murs. Par la suite, les locataires ont été informés par l'entreprise de désinfection le 15 mars 2019 que leurs obligations se limitaient à ranger leurs affaires personnelles dans des sacs fermés de 60 litres, sans évoquer le débarras de meubles.

Enfin, le courrier électronique du 18 mars 2019 de l'entreprise de désinfection concernant l'importance et le prix de l'étuvage et mentionnant la possibilité de prêt de matelas pneumatique n'a été adressé qu'à la régie et non aux intimés.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'échec de la première intervention du 18 mars 2019 ne pouvait être imputé aux intimés.

- 12/13 -

C/12917/2019

Par la suite, ces derniers ont débarrassé leurs meubles le 8 avril 2019, soit juste avant la nouvelle intervention de l'entreprise de désinfection. C'est seulement le 23 avril 2019 que la désinsectisation définitive a été constatée.

La Cour retient par conséquent que la réduction de loyer accordée du 18 février 2019 au 23 avril 2019 se rapporte à la période d'élimination du défaut dont la longueur n'est pas le fait des locataires, contrairement à la thèse de l'appelante.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

L'appelante fait enfin grief aux premiers juges d'avoir mal calculé la quotité de la réduction de loyer accordée, en ne prenant pas en considération le fait que les intimés bénéficient d'une allocation de logement mensuelle de 708 fr., qui devait, selon elle, être déduite de la quotité de la réduction opérée.

Ainsi que cela a été rappelé dans les articles doctrinaux cités ci-dessus, la réduction de loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires.

Le but d'une réduction de loyer est de replacer le locataire dans la situation qui aurait été la sienne si la chose louée n'avait pas été entachée de défaut. Dans ce cadre, le locataire ne doit pas réaliser de bénéfice ou de gain (LACHAT, op. cit., p. 322).

Le même principe s'applique mutatis mutandis au bailleur, qui ne peut prétendre économiser une réduction de loyer du fait d'une prestation sociale étatique accordée au locataire.

Il appartient cas échéant au locataire de faire état de cette modification du contrat auprès de l'Office cantonal du logement.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges n'ont pas tenu compte de l'allocation de logement dans le calcul de la quotité du trop-perçu de loyer à rembourser aux intimés. Le jugement entrepris sera par conséquent 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). * * * * *

- 13/13 -

C/12917/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 juin 2021 par la A_____ contre le jugement JTBL/458/2021 rendu le 25 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12917/2019. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours:

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.