

## **GE\_GERICHTE ACJC/290/2014 vom 14. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_290\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_290_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/290/2014 du 14 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/290/2014 del 14 marzo 2013

### **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).

#### **E. 1.2**

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), soit en l'espèce 20'089 fr. 50.

#### **E. 1.3**

Vu notamment la suspension des délais pendant les fêtes pascales (art. 145 al. 1 let. a CPC) et le report des délais expirant un samedi ou un dimanche au premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC), l'appel du lundi 6 mai 2013 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; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **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. La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 258). 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 des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257).

C/29247/2010 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). Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248). Or, en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC - applicable au cas d'espèce vu la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr. -, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOLH, op. cit., p. 243 ss). 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; arrêt de la Cour de justice 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 habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218). La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249). 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. 220-222). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble en chantier (SJ 1979 p. 145-146). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose

- 6/8 -

C/29247/2010 d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987). Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999; arrêt de la Cour de justice ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120). C'est également une réduction de 10% dans

le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée. Enfin, il a également été jugé que 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 justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

## **E. 2.2**

En l'espèce, au vu des témoignages recueillis par les premiers juges et des pièces produites par les parties, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu une réduction de loyer moyenne de 30% pour toute la durée des travaux, soit du 12 août au 30 septembre 2010. En effet, durant cette période, l'intimée a apporté la preuve de l'impossibilité d'utiliser ses locaux conformément à l'usage convenu, notamment des difficultés qu'elle a rencontrées pour recevoir ses clients et mener des entretiens, notamment téléphoniques. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, ce n'est pas à l'occasion du premier courrier de l'intimée qu'elle a été informée des nuisances subies par cette dernière en raison des travaux, mais le 12 août 2010 déjà, puisque la régie en charge de l'immeuble a été appelée par une employée de l'intimée, le jour où les travaux ont commencé, date à laquelle la bailleuse avait donc connaissance de l'existence du défaut (art. 259d CO). Enfin, la Cour ne saurait retenir la méthode de calcul soutenue par l'appelante, soit la méthode proportionnelle préconisée par une partie minoritaire de la doctrine (SAVIAUX in : CdB 1/2013, p. 3 ss), consistant à ne prendre en considération que

- 7/8 -

C/29247/2010 la quote-part des heures ouvrables (relativement à l'ensemble de la semaine), pour calculer la réduction de loyer. En effet, à suivre ce raisonnement, il faudrait considérer que les locaux ne sont utilisés par l'intimée qu'à raison de 23,8% du temps (soit 8 heures par jour, 5 jours par semaine, ce qui représente 40 heures sur les 168 heures que contient une semaine), de sorte que même s'ils étaient complètement inutilisables pendant les heures d'ouverture (uniquement), seule une réduction de loyer de 23.8% devrait être octroyée. Un tel raisonnement est contraire à la jurisprudence fédérale et à la lettre même de l'art. 259d CO ("l'usage pour lequel la chose a été louée"), dont il résulte que la réduction de loyer doit être calculée proportionnellement à l'usage convenu, soit en l'occurrence l'exploitation des bureaux pendant les heures d'ouverture usuelles, étant au reste rappelé que la réduction de loyer doit être estimée de manière objective, et non subjective. Dès lors, ce raisonnement ne saurait être suivi et le grief tombe à faux.

## **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/29247/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2013 par A. \_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/262/2013 rendu le 14 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/29247/2010-3-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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. (cf. consid. 1.2).

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