

GE_GERICHTE ACJC/293/2015 vom 21. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_293_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/293/2015 du 21 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/293/2015 del 21 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319a CPC). 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 du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Est relevante la situation du litige prévalant au dernier état des conclusions de première instance (308 al. 2 CPC; JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 13 ad. art. 308 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 6'207 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2009. La valeur litigieuse étant ainsi inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision contestée (art. 311 al. 1 CPC). Le recours ayant été déposé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

- 9/14 -

C/10380/2011

E. 1.3

Saisi d'un recours, la Cour revoit, en droit, la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 320 let a CPC; JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 320 CPC).

E. 2

décembre 2004 consid. 3.3).

- 11/14 -

C/10380/2011 En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers 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'empêchent 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 et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/115/2006). Le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la démolition

et la reconstruction d'un immeuble mitoyen, une réduction de loyer de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% dans le cadre de travaux rendant presque inutilisables les locaux d'une agence de placement, dont l'activité consistait à 80% en des entretiens avec des clients de vive voix ou par téléphone, contraignant les collaborateurs de l'agence à organiser leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2). La Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20% pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur le domaine public (interventions sur les voies et les quais de la gare Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse et Tramway Cornavin - Meyrin - Cern) à proximité du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end (ACJC/578/2009).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. La chose louée est défectueuse lorsqu'elle 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 réf. citées). En l'absence de précisions 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 (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216 ss). 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). En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p. 661). La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (SJ 1986 p. 195). A la différence de ce qui prévaut en matière de responsabilité du propriétaire qui n'est engagée qu'en cas d'excès de son droit de propriété (art. 679 et 684 CC), la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire n'est pas soumise à une telle restriction. Il suffit que les nuisances qui émanent du voisinage constituent un défaut au sens sus-rappelé (LACHAT; op. cit., ch. 11.3.3 p. 256; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12ème séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 27; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 196). Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., ch. 11.1.4, p. 248).

- 10/14 -

C/10380/2011

E. 2.2

Conformément aux art. 259a et ss 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, une réduction proportionnelle de loyer. Cette réduction peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b, art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, sous réserve des atteintes permanentes où la jurisprudence admet une restriction de 2% (ATF 135 III 347; SAVIAUX, Réduction de loyer, Chantier dans le voisinage de l'objet loué, in Cahiers du bail, 1/13, p. 4). Il appartient au locataire de prouver que le bailleur avait connaissance du défaut, ainsi que la date de cette connaissance (LACHAT, op. cit., p. 260; BONHET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, nos 11-12 ad art. 259d CO). L'essentiel est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe qu'il l'ait appris personnellement, ou qu'il en ait été informé par l'un de ses auxiliaires, ou par le locataire lui-même. L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut (ACJC/862/2001).

E. 2.3

S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de loyer, il y a lieu de procéder 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 d'un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage de la chose, de façon à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 et 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). Une appréciation en équité est admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Tel est le cas notamment des nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période, car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BONHET/MONTINI, op. cit., n. 19 ad art. 259d CO et réf. citées). 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 prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et 4C.377/2004 du

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les nuisances provenant d'un chantier voisin constituent un défaut lorsqu'elles atteignent une ampleur dépassant les nuisances ordinaires admissibles dans la vie quotidienne en milieu urbain ou qui excèdent largement ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles du droit de voisinage. Se référant à LACHAT, ils considèrent que cette position ne peut pas être suivie et que le locataire peut prétendre à une réduction de loyer en raison de nuisances provenant d'un chantier voisin, même en l'absence de défauts graves. Ils rappellent que la révision du droit du bail de 1990 a supprimé la condition d'une diminution "notable" de jouissance de la chose louée des anciens art. 254 al. 2 et 255 al. 1 CO. Ils en déduisent qu'une réduction du loyer est due dès que la chose louée

est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage des locaux, qu'il soit originel ou subséquent.

- 12/14 -

C/10380/2011

E. 2.5

Il découle des principes énoncés ci-dessus (considérant 2.2) que l'argumentation des recourants doit être suivie. Toutefois, la jurisprudence n'admettant une réduction de loyer que si l'usage de la chose est restreint d'au moins 5% si l'atteinte n'est pas permanente (ATF 135 III 347), il convient d'examiner si cette condition est remplie. Il découle de la procédure instruite par le Tribunal que la construction de quatre immeubles d'habitation et d'un garage souterrain a débuté en septembre 2008 sur la parcelle sise en face de l'immeuble habité par les recourants. Le chantier a pris fin en mars 2010. L'interrogatoire des témoins a mis en évidence que les travaux débutaient en règle générale à 7h00 du matin pour se terminer entre 17h00 et 18h00, avec une pause pour le déjeuner. Les témoignages ont également confirmé que le chantier, ainsi que l'expérience de la vie, faisait du bruit pendant la journée et provoquait de la poussière. Occasionnellement, des problèmes d'accès au parking ont été constatés. Si plusieurs témoins n'ont pas estimé que le bruit provoqué par le chantier était important, c'est essentiellement parce qu'ils travaillaient pendant la journée. En revanche, au moins un témoin (témoin H_____), qui ne travaillait pas pendant la journée, a estimé que les machines de chantier faisaient beaucoup de bruit. Au vu de ce qui précède, il faut admettre que le bruit et les autres nuisances provoqués par le chantier voisin étaient constitutifs d'un défaut de la chose louée non négligeable, restreignant l'usage pour lequel elle a été louée. Au vu de ce qui précède, se prononçant en équité, ainsi que l'admet la jurisprudence du Tribunal fédéral, la Cour de justice considère que le bruit et la poussière du chantier constituent un défaut justifiant une réduction de loyer de 10% pendant la durée du chantier, soit du 1er septembre 2008 au 31 mars 2010. L'intimée sera en conséquence condamnée à verser la somme de 2'069 fr. 10 (1'089 fr. x 10% x 19 mois), avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2009 (date moyenne).

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). * * * * *

- 13/14 -

C/10380/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 27 février 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/86/2014 rendu le 21 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10380/2011-9-OSD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Réduit le loyer de A_____ et B_____, pour l'appartement de quatre pièces au 2ème étage qu'ils louent dans l'immeuble sis 8, chemin 1_____ à Genève, de la façon suivante : - 10% du 1er septembre 2008 au 31 mars 2010. Condamne en conséquence FONDATION C_____ à verser la somme de 2'069 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2009. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/10380/2011

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 inférieur à 15'000 fr. (voir consid. 1.1.).

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