

GE_GERICHTE ACJC/300/2022 vom 7. März 2022

GE Cour de justice, 2022-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_300_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/300/2022 du 7 mars 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/300/2022 del 7 marzo 2022

Erwägungen

E. 11

octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2;

- 9/13 -

C/15351/2018 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.; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, 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. 259-260). 3.2 L'usure normale des locaux ne constitue un défaut 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 d'amortissement des installations le 1er mars 2007, afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, la durée de vie de l'isolation d'une toiture est estimée entre 25 et 30 ans, celle de fenêtres à double vitrage en bois à 25 ans et celle d'un toit entre 20 et 50 ans (LACHAT, op. cit., p. 270 et Annexe VIII ; ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.2.1). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 consid. 5.2). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 134).

3.3 En l'espèce, les intimés se plaignent depuis le mois de septembre 2017 d'un défaut d'isolation dans le bureau et du velux de la chambre parentale.

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'existence d'un défaut a été démontrée par les intimés au cours de la procédure.

En effet, s'agissant des velux, l'appelante a fait procéder à différents tests dont elle n'a pas réussi à démontrer qu'ils auraient amélioré la situation. L'entreprise chargée de ces travaux a émis des réserves quant à leur résultat compte tenu de l'âge de ces velux. Les intimés ont par ailleurs continué à se plaindre de la mauvaise isolation du velux à la suite de ces interventions.

S'agissant des infiltrations d'air dans le bureau, rien n'a été entrepris par l'appelante.

Les intimés ont fait réaliser une expertise privée qui n'a, certes, pas la valeur probante d'une expertise judiciaire, puisque valant allégation de partie. Cette expertise, réalisée de manière professionnelle, fait état, de manière claire et convaincante, de nombreux problèmes

d'isolation dans l'appartement. En outre, ces différentes constatations ont été confirmées en audience par l'expert qui l'a réalisée et qui s'est personnellement rendu sur place pour constater les infiltrations.

- 10/13 -

C/15351/2018

De même, le voisin des intimés a déclaré qu'il ressentait lui aussi des courants d'air dans son appartement en cas de vent.

Enfin, le 17 mars 2021, les intimés ont fait état d'infiltrations d'eau par les velux, fait non contesté par l'appelante.

Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'existence d'un défaut de la chose louée a été à juste titre admise par le Tribunal. 3.4 Enfin, s'agissant du grief fait aux premiers juges d'avoir violé l'art. 259a al. 1 let. a CO en ne précisant pas la nature des travaux à entreprendre pour éliminer le défaut, la Cour retient que le Tribunal a été clair sur la nature des travaux à réaliser. Certes, le dispositif du jugement ne mentionne pas de manière précise les travaux à réaliser. Toutefois, les considérants dudit jugement détaillent ces travaux et c'est à la lumière de ceux-ci que le dispositif du jugement doit se lire. Le Tribunal a cité l'expert ayant réalisé l'expertise privée, lequel a indiqué en audience qu'« une intervention ponctuelle sur les endroits mal isolés suffirait à remédier au défaut de manière satisfaisante ». C'est sur la base de cette déclaration, non contredite par l'appelante, que le Tribunal a condamné cette dernière à « effectuer les travaux d'isolation nécessaires dans la toiture et sur le vélux en vue de la suppression des infiltrations d'air ». Au vu de ce qui précède, les considérants du jugement sont explicites et l'appelante n'a pas à refaire la totalité de la toiture pour parvenir à éliminer le défaut de la chose louée. Aucune violation de l'article 259a CO n'est réalisée en l'espèce. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point également. 4. Reste à déterminer si la réduction de loyer de 3% du 1er octobre au 31 mars de chaque année, dès 2017 jusqu'à complète exécution des travaux d'isolation est adéquate ou si elle doit être portée à 20%, tel que demandé par les intimés dans leur appel joint.

4.1 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 (LACHAT, op. cit., p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, le juge procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». Il 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

- 11/13 -

C/15351/2018 effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 315). Ce calcul proportionnel n'étant 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 consid. 4.1). 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. 304). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). 4.2 Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du

E. 15

décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10). Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour de justice a estimé qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à

E. 18

dégrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vie enseigne qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3). 4.3 Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont, dans la pratique des tribunaux suisses, entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 précité consid. 4.2; cf. aussi ATF 130 III 504; ACJC/38/2009 consid. 5.1). La Cour a accordé une réduction de loyer de 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4). Elle a également considéré que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai, étant également tenu compte des valeurs de références de 20°C admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJC/1336/2000 consid. 4). Une température dans un studio oscillant, durant les saisons froides entre 16 et 18°C, avait justifié une réduction de loyer de 10% (ACJC/290/2005 du

- 12/13 -

C/15351/2018 14 mars 2005). Dans le cas d'un atelier de mécanique, pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13°C au lieu de la moyenne minimale de 15-16°C), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006). Enfin, dans un arrêt tessinois, une réduction de 20% a également été retenue pour une température moyenne de 16°C dans un logement (DB 1996 N° 8). La Cour a en outre admis une réduction de loyer de 10%, pendant la période hivernale, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid, des refroidissements, la nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement; ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 8.3). Le Tribunal fédéral a enfin confirmé un taux de réduction de 16% retenue par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de

ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

4.4 En l'espèce, la réduction de loyer de 3% pendant la période hivernale depuis 2017 octroyée par les premiers juges est insuffisante.

En effet, au vu des jurisprudences rappelées ci-dessus, la Cour et le Tribunal fédéral octroient en règle générale des réductions oscillant entre 5 et 20% pour des cas de chauffage et d'isolation insuffisants dans un logement, ce durant la période hivernale.

Il a été démontré que des infiltrations d'air dans l'appartement litigieux étaient ressenties dans la chambre parentale et dans le bureau de ce logement de 5 pièces loué par les intimés. Ces infiltrations font considérablement baisser la température ambiante des deux pièces concernées par temps froid, même sans vent, selon les constatations faites durant les enquêtes, non contredites par l'appelante. L'un des témoins a déclaré que les infiltrations d'air dans la toiture représentaient la taille d'une grande fenêtre ouverte.

Par conséquent, tenant compte du fait que les infiltrations d'air sont importantes, mais également de ce que seules deux pièces de l'appartement sont concernées, la Cour accordera une réduction de loyer de 8% pendant la période hivernale, à savoir de début octobre à fin mars de chaque année, depuis 2017 et jusqu'à la suppression du défaut.

4.5 L'appel-joint sera par conséquent partiellement admis et le chiffre 2 du jugement entrepris modifié en conséquence (art. 318 CPC). 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, 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/15351/2018 * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2021 par A_____ Sàrl contre le jugement JTBL/134/2021 rendu le 16 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15351/2018-6-OSD. Déclare recevable l'appel joint formé par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/134/2021 rendu le 16 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15351/2018-6-OSD. Au fond : Annule le chiffre 2 de ce jugement. Réduit le loyer de l'appartement 5 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble sis 1_____ loué par C_____ et D_____ de 8% pendant la période hivernale, à savoir de début octobre à fin mars de chaque année, depuis octobre 2017 et jusqu'à la suppression du défaut. Confirme le jugement précité pour le surplus. 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 Zoé SEILER 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 :

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.