

GE_GERICHTE ACJC/340/2019 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_340_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/340/2019 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/340/2019 del 28 febbraio 2019

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). En l'espèce, la locataire a conclu, en dernier lieu devant le Tribunal, à une réduction de loyer de 40% pour la période du 11 décembre 2014 au 17 juin 2016, soit 10'819 fr. 40, puis à une réduction de loyer de 30% dès le 18 juin 2016, ce qui correspond, à la date des dernières conclusions, à 1'874 fr. 80. Au total, les prétentions financières de la locataire sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision. Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 mars 2017 a été communiqué aux parties le 9 mars 2017 et reçu par elles le 10 mars 2017. Compte tenu de la suspension des délais légaux entre le 9 et le 23 avril 2017 (art. 145 al. 1 let. a CPC), le délai de 30 jours a pris fin le lundi 24 avril 2017. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

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

La seule question qui demeure litigieuse en appel a trait à la réduction de loyer. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation et une appréciation inexacte des faits et des preuves, en retenant qu'elle avait empêché l'intimée d'accéder à son appartement pour effectuer les travaux demandés et en refusant, pour cette raison, d'entrer en matière sur sa demande de réduction de loyer.

- 9/14 -

C/1055/2015 En particulier, l'appelante soutient que le comportement de la bailleresse, qui a refusé de charger des professionnels d'exécuter les travaux dans les règles de l'art et s'est montrée irrespectueuse à diverses reprises à son égard, a entraîné une prolongation des

délais de suppression des défauts et des malfaçons (notamment en ce qui concerne l'enduit rouge posé sur le mur de la salle de bains). Elle ne s'est pas opposée à l'exécution des travaux par des entreprises qualifiées travaillant dans les règles de l'art, de sorte qu'elle ne devrait pas être pénalisée en raison de l'attitude agressive et non professionnelle de la bailleuse.

E. 2.1

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 249).

La jurisprudence a retenu comme contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison. Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre d'abus de droit (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 257h CO et les références citées).

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). 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 comparée 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

- 10/14 -

C/1055/2015 l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 507 consid. 4.1). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO et LACHAT, op. cit., p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; changement de baignoire et de tuyauterie, service d'eau provisoirement coupé : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8%. Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout

état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit, p. 260). Le cas échéant, des réductions de loyers différenciées sont octroyées lorsque le bailleur élimine le défaut par étapes (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO).

E. 2.2.1

En l'espèce, l'intimée, à plusieurs reprises, antérieurement et postérieurement à la première mise en demeure de l'appelante du 29 décembre 2014, a effectué des travaux afin de remédier à certains défauts dont l'appelante se plaignait. C'est suite à la première intervention du 11 décembre 2014 que les relations entre les parties se sont détériorées. La pose d'un enduit rouge ayant abîmé les carrelages de la salle de bains et la baignoire a conduit à la première mise en demeure du 29 décembre 2014 et aux premières réticences de la locataire à laisser la bailleuse accéder à son logement. Il n'est cependant pas établi que la locataire aurait refusé l'accès à son logement à la bailleuse à ce stade. Au mois de mai 2015, la bailleuse a pu faire exécuter le changement de baignoire, l'installation n'ayant cependant pas été réalisée dans les règles de l'art puisque le muret (tablier) de la baignoire posé était en bois aggloméré, que l'écoulement n'avait pas été fixé fermement et que les joints n'avaient pas été posés. Il est établi, par une pièce produite par la bailleuse elle-même, qu'une fuite a eu lieu le 29 juin 2015. Les travaux de la salle de bains ont été terminés, s'agissant du muret et des carrelages, au mois de décembre 2015 par l'entreprise mandatée par la bailleuse.

- 11/14 -

C/1055/2015 Lorsqu'il a été question d'effectuer les autres travaux, soit peintures des murs et plafonds du hall et des chambres, ainsi que porte-fenêtre et fenêtre des chambres, et réfection du sol du hall, par l'entreprise H_____ dont les devis avaient été acceptés, la locataire ne s'est pas opposée. La seule opposition que la locataire a manifestée est celle du 22 décembre 2015, lorsque la bailleuse a soudainement voulu intervenir à nouveau elle-même pour procéder aux travaux précités, en lieu et place de l'entreprise mandatée selon confirmation de la régie. La locataire n'a donc pas refusé de donner suite aux demandes d'intervention de la bailleuse dans son logement, mais s'est opposée à l'exécution des travaux par la bailleuse en personne, en lieu et place d'une entreprise qualifiée. Le refus de la locataire de laisser accès à son logement dans le cas d'espèce ne constitue donc pas un refus injustifié de fixer des rendez-vous pour les travaux ou une volonté de les repousser sans cesse. Ce comportement, ponctuel et justifié par les circonstances, n'est pas constitutif d'un abus de droit qui permettrait de lui refuser toute réduction de loyer. Par la suite, les travaux de peinture du plafond et la pose d'un parquet dans la chambre 1 et la peinture des murs dans la chambre 2 ont pu être effectués et se sont terminés le 15 avril 2016. Enfin, lors de l'audience du 17 juin 2016, l'appelante a réduit ses prétentions au vu des travaux ayant été effectués. Il apparaît ainsi que l'intimée a été en mesure de procéder à des travaux. C'est donc à tort que le Tribunal a considéré que, de manière générale, l'intimée avait été empêchée de procéder à la réparation des défauts. Il convient dès lors d'examiner les prétentions de la locataire en réduction de loyer, puisque l'existence des défauts a été admise par le Tribunal et que la réparation des défauts restant, ordonnée par ce dernier, n'est pas remise en question par les parties.

E. 2.2.2

La locataire sollicite une réduction de loyer de 40% du 11 décembre 2014, date avérée de l'intervention de la bailleresse dans la salle de bains, avec pose de l'enduit rouge et des dégâts à la baignoire, jusqu'au 17 juin 2016, puis de 30% par la suite. En l'espèce, il y a lieu de fixer une réduction d'usage proportionnelle et globale, liée à la pluralité des défauts présents dans l'appartement durant les périodes en question.

- 12/14 -

C/1055/2015 Entre le 11 décembre 2014 et le 17 juin 2016, les défauts suivants, ayant fait l'objet des mises en demeure et de la demande de la locataire, sont à considérer : baignoire défectueuse jusqu'en mai 2015, revêtement (carrelage) des murs de la salle de bains jusqu'au 11 décembre 2015 (intervention terminée de l'entreprise H_____), peintures du plafond et des murs des chambres et pose d'un parquet dans la chambre 1 jusqu'au 15 avril 2016. Subsistent encore les défauts suivants, à teneur des conclusions des parties prises le 17 juin 2016 : réfection du sol du hall d'entrée, remplacement de l'agencement des meubles de la cuisine, fixation et réfection du joint d'étanchéité de la baignoire et suppression du problème de moisissure au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée, côté hall d'entrée. Au regard de la casuistique et pour tenir compte du fait que les défauts en question sont relativement nombreux et se cumulent mais, à l'exception de ceux affectant la baignoire et la salle de bains, sont plutôt d'ordre esthétique et n'affectent pas l'usage de pièces ou d'installations, la Cour accordera les réductions de loyer suivantes ex aequo et bono : 15% du 11 décembre 2014 au 11 décembre 2015, 12% du 12 décembre 2015 au 15 avril 2016 et 8% à compter du 16 avril 2016 et jusqu'à complète exécution des travaux restant à effectuer à teneur du chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal. La bailleresse sera condamnée à verser à la locataire le trop-perçu de loyer, à savoir : - 2'721 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 juin 2015 (date moyenne); - 743 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2016 (date moyenne); - à compter du 16 avril 2016, 121 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

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). * * * * *

- 13/14 -

C/1055/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2017 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/216/2016 rendu le 7 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1055/2015. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces en duplex au 1er étage de l'immeuble sis _____ à _____ (Genève) de 15% du 11 décembre 2014 au 11 décembre 2015, 12% du 12 décembre 2015 au 15 avril 2016 et 8% du 16 avril 2016 jusqu'à complète exécution des travaux restant à effectuer à teneur du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Condamne en conséquence B_____ à restituer à A_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit : - 2'721 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 12 juin 2015 (date moyenne); - 743 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2016 (date

moyenne); - à compter du 16 avril 2016, 121 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/1055/2015 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.

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