

GE_GERICHTE ACJC/387/2024 vom 22. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_387_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/387/2024 du 22 mars 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/387/2024 del 22 marzo 2024

Erwägungen

E. 18

mois, impliquant notamment la présence d'échafaudages, de palissades, de matériel, travaux engendrant des nuisances. L'appelante a rendu vraisemblable que durant les travaux, notamment le montage des échafaudages et des installations de chantier et la démolition des murs et sols de l'immeuble, des nuisances sonores auraient lieu. Les travaux ont débuté le 21 septembre 2023 par l'installation de l'échafaudage. L'intimée a informé l'appelante fin octobre 2021 de son projet de rénovation du bâtiment en cause. A la suite d'une séance d'information, l'intimée a adressé à l'appelante le document de présentation de son projet. L'autorisation de construire a été délivrée en septembre 2022. Début mars 2023, la régie a adressé à l'appelante le planning prévisionnel des travaux, pouvant être modifié en fonction de l'évolution du chantier. Lors d'une séance du 15 mars 2023, des informations sur le déroulement du chantier ont été communiquées à l'appelante; le même jour, les plans de positionnement de l'échafaudages devant être installé devant la boutique ont été transmis à la précitée. Les plans des surfaces du bâtiment à démolir et reconstruire ont été remis à l'appelante le 21 mars 2023. Le bureau d'architecte s'est pour le surplus rendu à plusieurs reprises dans les locaux de l'appelante. Il se justifie ainsi de retenir que l'intimé a annoncé à temps les travaux et a fourni à l'appelante des informations détaillées à leur sujet. Les travaux projetés par l'intimée ne seront que peu utiles à l'appelante. En effet, et selon les allégations de l'intimée, la réfection des locaux anciennement loués par la banque G_____ constitue la part la plus importante du chantier litigieux. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne peut être retenu que les travaux touchant les parties communes n'auraient aucun impact pour l'appelante. L'exécution des travaux de la façade et du toit engendrera des nuisances pour cette dernière. Il en va de même des travaux effectués dans les anciens locaux de la banque G_____, même s'il s'agit d'autres surfaces locatives (et non des parties communes). Le nouveau contrat liant les parties (conclu le 12 juin 2017) couvre jusqu'au 31 décembre 2030 et comporte une option de renouvellement pour une période de

- 20/22 -

C/17333/2023 cinq ans supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2035. Il ne peut dès lors être exigé de l'intimée qu'elle attende jusqu'à cette dernière date pour procéder aux travaux litigieux. Les parties ont par ailleurs convenu d'un loyer fixe jusqu'au 31 décembre 2030. Il n'a pas été allégué que les travaux auraient un impact sur le montant du loyer. L'intimée a rendu vraisemblable avoir pris des mesures concrètes afin de protéger les intérêts de l'appelante. Les travaux bruyants ont en effet lieu le matin, jusqu'à 10h00, heure de l'ouverture de la boutique. L'intimée a offert à l'appelante le choix de la période d'intervention dans ses locaux, dans une tranche de six mois. Elle a proposé des locaux de remplacement durant les travaux se déroulant dans les sous-sols. Les pieds de l'échafaudage ont été espacés pour permettre une circulation devant les vitrines de l'appelante. Des

panneaux en plexiglas ont été installés, en lieu et place des panneaux en bois jaunes standards. Enfin, l'intimée a pris, la décision de renoncer au changement des vitrages de l'entresol dans les locaux de l'appelante, ce dont elle a informé la précitée le 23 octobre 2023. La présence d'une sapine, de même que de l'échafaudage, est certes inesthétique mais est imposée par les besoins du chantier. S'il peut être tenu pour vraisemblable que la présence d'un échafaudage et de panneaux en plexiglas engendrent des inconvénients, notamment en terme de visibilité de la boutique de l'appelante, ceux-ci sont inhérents à tout chantier. Il est certes désagréable pour l'appelante de se trouver exposée dans le même temps à des travaux exécutés dans l'immeuble qui abrite ses locaux et dans l'immeuble voisin. Le fait qu'elle se retrouve "en sandwich" entre ces deux chantiers ne justifie toutefois pas de retenir que les travaux exécutés par l'intimée ne pourraient pas raisonnablement lui être imposés. Les parties divergent quant aux motifs pour lesquels la publicité de l'appelante n'est pas apposée sur la bâche recouvrant la face côté rue 1_____ de l'immeuble. Cet élément n'est toutefois pas déterminant pour la solution du litige, de sorte qu'il ne sera pas examiné plus avant. L'absence d'urgence à effectuer les travaux alléguée par l'appelante n'est pas pertinente en l'espèce, la volonté de l'intimée d'assainir et de moderniser son bien étant légitime et répondant également à des considérations énergétiques actuelles. Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les intérêts de l'intimée à exécuter les travaux litigieux priment les intérêts de l'appelante à l'usage paisible et sans trouble de ses locaux. Les travaux peuvent dès lors raisonnablement lui être imposés.

- 21/22 -

C/17333/2023 Enfin, le préjudice financier dont se prévaut l'appelante n'est pas difficilement réparable. L'appelante pourra en effet prétendre à l'octroi d'une réduction de loyer, voire à des dommages-intérêts, en raison des défauts affectant la chose louée. Il n'y a par ailleurs pas à considérer qu'en droit du bail, la perte de la clientèle et l'atteinte alléguée à la réputation constitueraient un préjudice difficilement réparable. En effet, l'arrêt cité par l'appelante a été rendu dans une affaire prud'homale, concernant une personne physique et non une société. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas rendu vraisemblable que les conditions fixées à l'art. 260 al. 1 CO pour s'opposer à l'exécution des travaux par l'intimée étaient réalisées et l'a déboutée de ses conclusions en mesures provisionnelles. 4.4 L'appel se révèle ainsi infondé, de sorte que l'ordonnance entreprise sera confirmée. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * *

- 22/22 -

C/17333/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 octobre 2023 par A_____ SA contre l'ordonnance JTBL/869/2023 rendue le 18 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17333/2023-SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

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