

GE_GERICHTE ACJC/435/2008 vom 7. April 2008

GE Cour de justice, 2008-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_435_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/435/2008 du 7 avril 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/435/2008 del 7 aprile 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Le litige porte sur la validité de la consignation d'un loyer annuel de 14'100 fr. pour une durée indéterminée, sur la suppression du loyer pour une période de

E. 2

Les locataires réclament tout d'abord que la Cour constate qu'ils ont valablement consigné leur loyer. La bailleresse le conteste, faisant valoir que la consignation n'a pas été précédée d'une information préalable.

E. 2.1

Le locataire d'un bien immobilier qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera les loyers à échoir auprès d'un office désigné par le canton. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (art. 259g CO). Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas ensuite valoir ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation (art. 259 h al. 1 CO). La notion de délai "raisonnable" correspond à celle de délai "convenable" exprimée à l'art. 259b CO. La durée du délai est fonction de l'importance des travaux à effectuer, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations administratives, des plans d'architecte, voire des devis comparatifs (LACHAT, Commentaire romand n. 3 ad art. 259b CO et réf. cit.). Si le locataire impartit un délai trop court au bailleur, celui-ci doit en requérir la prolongation mais à défaut, il est réputé agréer le délai qui lui a été fixé (ATF 116 II 436 consid. 2a). Nonobstant la formulation purement potestative de la disposition, il est admis que le locataire doit, simultanément ou ultérieurement, menacer le bailleur de la consignation du loyer: la menace de consignation et l'octroi d'un délai raisonnable sont ainsi les conditions indispensables d'une consignation valable, l'hypothèse de l'art. 108 CO étant réservée (LACHAT, op. cit. n. 3 ad art. 259g CO et réf. cit.).

E. 2.2

En l'espèce, les locataires se sont plaints de défauts auprès de la bailleresse dès la conclusion du bail. Plus spécifiquement, les 11 et 14 novembre 2005, ils ont signalé à la bailleresse la présence de moisissures et de taches d'humidité dans l'appartement. Les locataires ont encore réclamé l'intervention de la bailleresse les 28 novembre et 13 décembre 2005, se plaignant alors d'une température trop basse. Ces différents courriers ne contiennent toutefois ni fixation d'un quelconque délai à la bailleresse pour procéder aux réparations requises (les locataires se contentant de réclamer une intervention "rapide"), ni

menace de consignation du loyer. Le 9 janvier 2006, les locataires ont réitéré leurs plaintes, courrier dans lequel ils se sont contentés d'indiquer que, faute de réponse "définitive et appropriée dans les jours à venir", ils se verraient "contraints de prendre des mesures légales" et, le 25 janvier 2006, ont informé la bailleresse qu'ils allaient "prendre les mesures légales". Il est douteux qu'en réclamant l'élimination des problèmes invoqués "dans les jours à venir", les locataires ont imparté à la bailleresse un délai convenable au sens de l'art. 259g CO, dans la mesure où la cause des problèmes d'humidité et de température relevés dans l'appartement n'était pas clairement établie et où l'exécution d'éventuels travaux nécessitait vraisemblablement

- 9/13 -

C/6309/2006 l'intervention préalable de spécialistes. Cette question peut néanmoins demeurer indécise. En tout état, en effet, les locataires n'ont pas clairement menacé la bailleresse d'une consignation future de leur loyer, mesure à laquelle ils ont procédé dès la fin du mois de janvier 2006, la simple allusion à des "mesures légales" étant, à cet égard, insuffisamment précise. Les premiers juges ont ainsi avec raison retenu que la consignation de loyer effectuée par les locataires dès la fin janvier 2006 ne remplissait pas les conditions légales. Partant, le jugement querellé doit être confirmé, en tant qu'il ordonne la déconsignation immédiate en faveur de la bailleresse de tous les loyers consignés par les locataires.

E. 3

Les locataires, se prévalant de défauts, réclament en outre la suppression du loyer pour la période du 1er juin au 15 août 2005, une réduction de loyer de 50% pour la période du 1er au 15 novembre 2005, enfin une réduction du loyer de 30% du 1er décembre 2006 au 31 mars 2007 et du 15 octobre 2007 jusqu'à complète élimination des défauts, ainsi que le remboursement du trop-perçu.

E. 3.1

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 (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'apparaissent des défauts de la chose 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 exiger du bailleur, entre autres, la remise en état de la chose ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). Ainsi, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle 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 jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO et suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.1 et 3.2; SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a): il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. La notion de défaut de la chose louée est relative : l'existence d'un défaut s'apprécie en fonction des circonstances du cas particulier, et 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 (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 1997, p.143; HIGI, Commentaire zurichois n. 28 ad art. 258 CO). Par ailleurs, 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

- 10/13 -

C/6309/2006 plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575; ACJ/187/1994). La demande de remise en état de la chose louée ne peut viser qu'à l'élimination des défauts et le locataire ne peut exiger que le bailleur effectue une prestation supplémentaire, c'est-à-dire qu'il exécute des travaux de rénovation ou d'amélioration; le bailleur n'est en effet pas tenu d'augmenter le confort ou l'équipement de la chose louée (ACJ/1098/2006). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence des défauts et de la diminution de l'usage de l'objet loué. Lorsque le bailleur procède aux travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il peut en déduire un droit, par exemple celui de faire échec à une consignation du loyer ou faire cesser la période de réduction du loyer. C'est sur lui que pèse, dans ce contexte, le fardeau de la preuve. Enfin, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, c'est au bailleur qu'il revient de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (ACJ/381/2007).

E. 3.2

En l'espèce, les locataires soutiennent que l'appartement loué était totalement inhabitable du 1er juin 2005 (début du bail) au 15 août 2005, d'une part en raison de l'état de la salle de bains, selon eux inutilisable, d'autre part en raison des travaux de remplacement des faïences auxquels la bailleresse a procédé en été 2005. Sur le sujet, la Cour relève que l'état des lieux mentionnait la présence de moisissures sur les joints des faïences de la salle de bains et que la bailleresse a admis la nécessité de procéder à leur réfection. L'existence d'un défaut doit ainsi être admise. La bailleresse conteste toutefois que l'existence desdites moisissures rendait l'appartement inhabitable et soutient que les travaux effectués dans la salle de bains n'ont duré que quelques jours, les locataires disposant par ailleurs d'autres sanitaires dans l'appartement. Les locataires se plaignent ensuite d'apparition pendant la période hivernale, en particulier dans une chambre à coucher et dans le salon, de moisissures et de traces d'humidité, ainsi que de phénomènes de condensation, enfin de températures trop basses. L'ampleur de ces désagréments et leur origine font toutefois l'objet de contestations: les locataires soutiennent que les moisissures et l'humidité affectent de grandes surfaces, et attribuent leur origine et celles des températures insuffisantes à une mauvaise isolation de l'immeuble. La bailleresse, quant à elle, soutient que les surfaces atteintes sont réduites et attribue l'origine des problèmes soulevés au comportement des locataires, qui, selon elle, aèrent insuffisamment l'appartement, gardent certains radiateurs fermés et ont posé de lourds rideaux empêchant la circulation adéquate de l'air. Enfin, les locataires soutiennent que les défauts perdurent, respectivement qu'ils sont susceptibles de se reproduire tous les hivers, alors que la bailleresse fait valoir qu'elle a procédé

- 11/13 -

C/6309/2006 aux mesures nécessaires et que la situation n'est pas susceptible de se reproduire, si les locataires se comportent de manière adéquate. Les premiers juges, qui avaient l'obligation d'instruire la cause d'office (art. 435 LPC), n'ont procédé ni à l'interrogatoire des parties (prescrit par l'art. 429 al. 2 LPC et qui n'apparaît pas a priori

manifestement inutile), ni à aucun autre probatoire et les pièces produites ne sont pas suffisantes pour trancher ces différentes questions. Ces pièces ne permettent en effet pas d'établir avec précision l'état de salubrité de la salle de bains avant travaux, ni la durée de ces derniers, ni leur impact sur l'usage de l'appartement pendant leur déroulement, ni enfin la date à laquelle les locataires ont effectivement pris possession des lieux. S'agissant des problèmes invoqués ultérieurement, les pièces produites ne permettent pas d'établir l'ampleur des problèmes de moisissures, d'humidité et de températures évoqués; à cet égard, l'audition des personnes s'étant rendues sur les lieux est susceptible d'apporter des précisions. Enfin, si le rapport de E_____ produit à la procédure attribue les problèmes de température insuffisante à une mauvaise isolation de l'immeuble, cette pièce, qui n'a pas été confirmée sous serment et dont les conclusions ne sont pas autrement motivées, est insuffisante pour retenir que les locataires n'ont pas aggravé la situation en ne chauffant ou n'aérant pas correctement les locaux mis à leur disposition et ne permet en tous cas pas d'évaluer quels travaux seraient nécessaires pour rétablir une situation conforme au contrat. La cause n'est ainsi pas en état d'être jugée. Il se justifie de la renvoyer aux premiers juges pour qu'ils donnent la possibilité aux parties de faire la preuve de leurs allégués, en procédant à leur interrogatoire et à des enquêtes par témoins, et ensuite, si besoin est, en recourant à une expertise, ainsi que pour nouvelle décision sur les conclusions en suppression et réduction de loyer, en restitution du trop-perçu et en exécution de travaux.

E. 4

L'appel étant partiellement fondé, il se justifie de mettre à la charge de chaque partie un émolument de décision de 150 fr.

Le présent arrêt n'est final qu'en ce qui concerne les conclusions en constatation de la validité de la consignation. Au 1er mars 2008, les montants consignés représentent 27'025 fr., loyer du mois de mars inclus. La valeur litigieuse de ce poste est ainsi supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF) * * * * *

- 12/13 -

C/6309/2006

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