

GE_GERICHTE ACJC/466/2022 vom 4. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_466_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/466/2022 du 4 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/466/2022 del 4 aprile 2022

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,

- 9/14 -

C/24242/2019 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelante a conclu au versement d'un montant en capital de 11'972 fr., de sorte que la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 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

L'appelante fait griefs au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits et violé les art. 2 al. 2 CC et 259d CO.

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).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 266ss).

- 10/14 -

C/24242/2019

Dès qu'il est informé de l'existence d'un défaut, le bailleur doit y remédier de sa propre initiative et dans un délai raisonnable, la durée de ce délai dépendant des circonstances du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3.; LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 308).

Dans le cas particulier que constituent les travaux de rénovation, le bailleur a connaissance du défaut que subira le locataire dès qu'il prend la décision de rénover (RIZZOLIO, *Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée* entrepris par le bailleur, analyse de l'art. 260 CO, Thèse, 1998).

E. 2.2

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

Le comportement contradictoire forme une des catégories d'actes susceptibles de constituer un abus de droit. Commet ainsi un abus de droit la personne qui, par son comportement initial, inspire à autrui une confiance digne de protection qui est ensuite trahie par des comportements ultérieurs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.1; ATF 143 III 666 consid. 4.2).

Une faute de l'auteur des actes contradictoires n'est pas nécessaire; il suffit que par son comportement interprété normativement, il ait suscité une confiance légitime qui est ensuite déçue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 *op. cit.* consid. 4.2.1; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, in *Berner Kommentar*, 2012, nos 269 et 271 ad art. 2 CC).

Est notamment digne de protection la confiance de celui qui, sur la base de l'attitude initiale de son partenaire, a pris des dispositions qui se révèlent ensuite désavantageuses en raison du revirement d'attitude (ATF 125 III 257 consid. 2a; 121 III 350 consid. 5b; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, *op. cit.*, n. 273 ad art. 2 CC). L'adoption de comportements parfaitement incompatibles peut constituer un abus de droit même si ce procédé ne trahit pas d'attentes légitimes, dans la mesure où un intérêt digne de protection entre en considération (ATF 138 III 401 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_311/2010 du 6 septembre 2010 consid. 3.3; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, *op. cit.*, n. 278 ad art. 2 CC). Le simple fait d'attendre avant de faire valoir son droit dans le délai de prescription ne suffit généralement pas encore pour retenir un abus de droit. Il faut que s'ajoutent des circonstances particulières. Il en est notamment ainsi lorsqu'on peut inférer avec certitude du silence du créancier qu'il renoncera à faire valoir son droit, ou lorsque l'exercice tardif entraîne de façon reconnaissable des inconvénients pour autrui (arrêt du Tribunal fédéral 5A_490/2019 du 19 août 2019 consid. 3.1.3; ATF 131 III 439 consid. 5.1; 127 III 357 consid. 4c/bb; 106 II 320 consid. 3b; HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, *op. cit.*, n. 283 ad art. 2 CC).

C/24242/2019 La question d'un abus de droit doit se résoudre au regard des circonstances concrètes de chaque cas. L'art. 2 CC est un remède destiné à éviter que l'application de la loi conduise dans un cas particulier à une injustice flagrante. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_490/2019 op. cit. consid. 3.1.3; ATF 143 III 666 consid. 4.2; 143 III 279 consid. 3.1).

E. 2.3

Concernant l'abus du droit d'exiger une réduction de loyer pour les défauts de la chose louée (art. 259d CO), la jurisprudence a posé les principes suivants : Le locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans la mesure où il adopte un comportement passif pouvant s'interpréter comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il réclame ensuite une réduction de loyer (ATF 130 III 504 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_320/2018 op. cit. consid. 4.2.1; 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1; 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.3; 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et les références citées). On ne saurait retenir une renonciation tacite s'agissant d'une locataire qui a certes exigé une réduction de loyer plus de six ans après avoir eu connaissance d'un défaut affectant une climatisation, mais qui s'est plainte de dysfonctionnements de façon régulière et à toutes les périodes de l'année (ATF 130 III 504 consid. 5.2). Dans un arrêt de principe rendu en 2016, il a été jugé qu'une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut (ATF 142 III 557 consid. 8.3.2). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4). En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait (ATF 142 III 557 consid. 8.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 op. cit. consid. 4.2.1).

C/24242/2019

E. 2.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux litigieux ont occasionné les nuisances habituelles d'un chantier de ce type, notamment en termes de bruit et de poussière, susceptibles de causer un défaut à la chose louée.

Cela étant, le Tribunal a retenu à raison que l'intimée avait résilié le contrat de bail à loyer pour éviter à l'appelante de subir les nuisances découlant des travaux et que cette dernière avait sollicité et obtenu la prolongation de son bail en connaissance de cause.

C'était dans ce cadre, selon le Tribunal, que les parties avaient convenu l'accord du 10 novembre 2016 permettant à l'intimée de poursuivre les travaux dans l'immeuble en présence de l'appelante et en limitant ceux dans l'appartement de cette dernière, qui l'avait voulu et accepté.

Les premiers juges ont considéré que, depuis cet accord et contrairement aux cas précités traités par le Tribunal fédéral, l'appelante ne s'était jamais plainte à l'intimée des nuisances subies, alors même qu'elle était assistée d'un conseil. Il en découlait que l'intimée pouvait penser de bonne foi que la locataire s'était accommodée des nuisances et renonçait tacitement à faire valoir tout droit en lien avec les travaux, ce d'autant plus qu'elle avait refusé les logements de remplacement proposés.

Ainsi, le Tribunal a, à juste titre, retenu que l'appelante, en réclamant une réduction de loyer plus d'une année après la fin alléguée des nuisances et un mois et demi après la fin du bail, avait contrevenu à l'art. 2 al. 2 CC et rejeté ses conclusions en réduction de loyer.

L'opinion des premiers juges doit être suivie. Elle est corroborée par le fait que la fille aînée de l'appelante, alors absente avec le reste de sa famille, avait également refusé de s'installer dans un studio proposé par l'intimée pour éviter de subir les nuisances durant l'été 2017, car elle n'avait pas envie de quitter ses « repères » et se prévalant, comme sa mère, du droit de rester dans l'appartement.

En outre, l'appelante n'a pas mentionné ses droits à une réduction de loyer dans le cadre de l'accord du 10 novembre 2016, pouvant légitimement laisser penser l'intimée à une renonciation tacite à une telle réduction, aucune plainte ni demande de réduction n'ayant été formulée par l'appelante jusqu'à la fin du bail.

L'appelante avait pourtant su être proactive avant l'accord susmentionné en contestant son congé et en demandant une prolongation de bail, puis en déposant des mesures provisionnelles ou, plus simplement, pendant les travaux, en obtenant par exemple des chauffages d'appoint.

- 13/14 -

C/24242/2019

Enfin, le chantier a été adapté au rythme des vacances de l'appelante et celle-ci a confirmé au Tribunal qu'elle avait fini par s'accoutumer aux nuisances, ce que pouvait également penser de bonne foi l'intimée.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/24242/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 août 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/534/2021 rendu le 7 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24242/2019-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure 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.