

GE_GERICHTE ACJC/47/2023 vom 16. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_47_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/47/2023 du 16 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/47/2023 del 16 gennaio 2023

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). 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, la valeur litigieuse s'élève à 18'957 fr. 50, montant réclamé en réduction de loyer par la locataire à la bailleuse. Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

- 7/13 -

C/2322/2020 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 le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 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 grief au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits et d'avoir violé les art. 256 al. 1, 259a et 259d CO, en refusant d'octroyer une réduction de loyer en lien avec le premier chantier relatif à l'immeuble no 10. Selon elle, le bruit de chantier n'était pas un bruit normal d'un environnement dédié à l'habitation.

Elle soutient également que, s'agissant du second chantier, les premiers juges ont réduit le loyer à partir du mois de novembre 2018 en lieu et place du mois d'août 2018, date du début du chantier par l'élagage des arbres, causant des nuisances sonores. La bailleuse ayant eu connaissance des nuisances, une plainte formelle de sa part n'était pas nécessaire. Enfin, le défaut de la chose louée devait également être admis en ce qui concerne sa place de parking

en raison de la présence constante de camions sur le chemin 1 _____, rendant la circulation difficile.

E. 2.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. 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. Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 248). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; 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 (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit*

- 8/13 -

C/2322/2020 privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n. 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, 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. 217-218). Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, *op. cit.*, p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c et les références citées). Les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, vibrations) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997 p. 661). Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003 p. 54). L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut pas en déduire qu'il s'agit d'un défaut (ACJC/862/2001). La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (SJ 1986 p. 195). Selon l'art. 259d CO, la réduction de loyer peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier. C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258 et ss CO de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut et le fait que ce dernier réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC). L'essentiel est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe qu'il l'ait appris personnellement, ou qu'il en ait été

informé par l'un de ses auxiliaires, ou par le locataire lui-même.

- 9/13 -

C/2322/2020

E. 2.2

Conformément à la jurisprudence précitée, tout chantier voisin ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée et ce, même dans un environnement dédié à l'habitation, comme le soutient à tort l'appelante.

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison qu'à teneur des témoignages recueillis, des photos et des vidéos produites, ainsi que des déclarations de l'appelante, il n'apparaissait pas que la construction de l'immeuble au no 10 du chemin 1 _____ ait généré des nuisances pouvant justifier une réduction de loyer.

Les trois photos datées de 2015 et 2016 produites par l'appelante confirment que le bâtiment est situé à une certaine distance du logement de celle-ci et construit au-delà des immeubles sis aux nos 8 et 8A.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, la lettre de la régie du 22 décembre 2016 n'était qu'une lettre d'information, et il ne peut être déduit de celle du 4 mars 2019 que les nuisances alléguées étaient de nature à permettre l'obtention d'une réduction de loyer, dans la mesure où il s'agit d'une non entrée en matière sur les prétentions élevées faute de gérance des immeubles concernés.

Concernant le second chantier, il n'est pas contesté par les parties que la construction de deux immeubles situés à quelques mètres en face de l'appartement de l'appelante, a généré du bruit et de la poussière, constitutifs d'un défaut de la chose louée.

Comme retenu par le Tribunal, ce défaut ne porte toutefois que sur l'appartement, à l'exclusion de la place de parking, la procédure n'ayant pas permis d'établir une circulation difficile constitutive à un défaut sur le chemin 1 _____ en raison des travaux. De plus, des mesures, comme le nettoyage de la route, avaient été prises durant le chantier, selon le témoin M _____.

Les premiers juges ont retenu à juste titre que le dies a quo ne saurait débiter avant que la bailleresse n'ait été saisie d'une plainte, quand bien-même l'existence du chantier lui était connue.

Ce chantier a certes débuté au plus tôt en août 2018, mais la première plainte a été émise par un autre locataire de l'immeuble en novembre 2018 au moment du gros- œuvre, alors que l'appelante a fait part de ses doléances pour la première fois le 28 février 2019.

A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que le dies a quo se situe en novembre 2018, l'appelante ayant échoué à établir avant cette date des nuisances excédant les limites de la tolérance constituant un défaut, en particulier en lien avec le défrichage de la parcelle.

- 10/13 -

C/2322/2020

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante seront rejetés et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 3

L'appelante fait griefs au Tribunal d'avoir mal établi les faits, mésusé de son pouvoir d'appréciation et violé l'art. 259d CO, en lui accordant une réduction du loyer de 10% en lieu et place de 25%. Elle soutient que le Tribunal n'avait pas retenu l'intensité réelle des nuisances et de la poussière pendant une longue période à quelques mètres de son logement, le non-respect des horaires du chantier, ses troubles neurologiques, ainsi que la circulation difficile sur le chemin 1_____.

E. 3.1

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On 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 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. 257). Pour mesurer la réduction, il faut toujours partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la « moins-value » causée par le défaut (SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Schulthess 2011, p. 244 N° 19 ad 259d). Comme ce calcul proportionnel n'est 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). Dans le cadre de nuisances liées à des travaux sur un immeuble voisin, la jurisprudence a retenu une réduction de 25% pour un chantier voisin pendant deux ans (ACJC/467/1996) et 10% pour la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine (ACJC/1135/2001; ACJC/283/2015).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont à juste titre accordé en équité une réduction de loyer de 10% s'agissant de l'appartement, en considérant la proximité du chantier et son ampleur, établies par la procédure. La réduction de 25% requise par l'appelante serait excessive. En effet, contrairement à ce que celle-ci soutient et à l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que les travaux débutaient en règle générale à 7h00 du matin pour se terminer entre 17h00 et 18h00, avec une pause pour le déjeuner, étant précisé que les ouvriers arrivaient sur le chantier vers 6h-6h30. Les déclarations J_____ et K_____ ont permis d'établir que les dépassements d'horaires n'ont eu lieu qu'à deux ou trois reprises.

- 11/13 -

C/2322/2020 Les troubles neurologiques de l'appelante ne sauraient entrer en ligne de compte dans la quotité de la réduction, seuls les critères objectifs étant pertinents. L'appelante a pour le surplus échoué à démontrer une circulation difficile sur le chemin 1_____ pendant le chantier. Enfin, l'attention de l'appelante avait été attirée dans le contrat de bail sur le fait que son logement se trouvait en zone de développement, de sorte que la construction d'immeubles était prévue dans le périmètre de son immeuble. En définitive, au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir inexactly établi les faits et violé l'art. 102 CO, en ne retenant pas que son courrier recommandé du 5 février 2020 à la bailleresse valait interpellation au sens dudit article, faisant partir les intérêts dus en sa faveur.

E. 4.1

Les intérêts moratoires supposent la demeure du débiteur, et donc une mise en demeure au sens de l'art. 102 al. 1 CO. Si le locataire n'a pas formellement mis en demeure le bailleur dans le cadre de son avis des défauts, les intérêts moratoires, pour peu qu'il y soit conclu dans le mémoire, ne courent que dès la date à laquelle le bailleur se voit notifier celui-ci. Est donc déterminante la date de notification de cette écriture au défendeur, ou la date de réception de la copie que le demandeur lui a éventuellement adressée (art. 105 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 5).

E. 4.2

En l'espèce, c'est à tort que les premiers juges ont retenu le 26 février 2020, comme date de la réception des écritures par la bailleuse. En effet, une copie de la demande en réduction de loyer a été adressée par la locataire à la bailleuse par courrier recommandé du 5 février 2020, ce que cette dernière a admis. Dès lors, des intérêts sont dus dès le 6 février 2020, date de la réception de la copie de la demande par la bailleuse, valant mise en demeure, en lieu et place du 26 février 2020. Partant, le jugement querellé sera modifié en ce sens.

E. 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). * * * * *

- 12/13 -

C/2322/2020

- 13/13 -

C/2322/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 mai 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/272/2022 rendu le 11 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2322/2020-1-OSD. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ à verser à A_____ la somme de 2'970 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 6 février 2020. Confirme ce jugement 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 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. 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.