

GE_GERICHTE ACJC/495/2018 vom 23. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_495_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/495/2018 du 23 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/495/2018 del 23 aprile 2018

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Les locataires seront désignés ci-après comme les appelants et le bailleur comme l'intimé.

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).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties sont postérieures au jugement entrepris, de sorte qu'elles sont recevables, comme les faits qu'elles visent.

E. 3.1

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu certains faits pertinents.

Il est exact que le Tribunal a, d'une part, omis de constater que les locataires avaient, par courrier du 3 décembre 2015, sollicité pour la première fois la réduction de loyer objet de la présente procédure (sans toutefois mettre formellement le bailleur en demeure à ce propos), et, d'autre part, renoncé à

C/2965/2016 reproduire l'intégralité du premier rapport d'expertise produit par eux. Ces faits ont cependant été intégrés dans la partie EN FAIT ci-dessus, dans la mesure utile.

C'est en revanche à tort que les appelants soutiennent que le second rapport d'expertise ferait état de malfaçons dans les travaux de réfection des joints des vitrines. Ledit rapport fait uniquement référence à l'état de la plinthe se trouvant en-dessous d'une des vitrines, sans évoquer les joints refaits par le bailleur.

E. 3.2

Ce dernier reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu son allégation selon laquelle l'arcade aurait été laissée à l'abandon par les locataires entre les mois de juillet 2014 et octobre 2015.

C'est à tort que l'intimé soutient à ce propos que son droit d'être entendu aurait été violé, tant il est vrai que l'abandon qu'il évoque, non contesté, ressort des faits constatés par le Tribunal et repris par la Cour, les parties ne s'accordant toutefois pas sur la raison de cet abandon, les locataires soutenant que l'état de l'arcade, à savoir les défauts non réparés par le bailleur, empêchaient toute exploitation ou recherche de repreneur, tandis que l'intimé allègue que les sinistres étaient sans rapport avec cet abandon.

Au vu des mesures d'instruction menées par le Tribunal, la Cour considère que si l'absence d'exploitation découle d'un choix des locataires, qui ont pris la décision de chercher un repreneur plutôt que de poursuivre l'exploitation, la reprise par un tiers a pu être compliquée par l'existence des défauts résultant des sinistres, du fait que l'arcade était devenue moins attrayante. Il est en effet ressorti des auditions des témoins qu'un candidat à la reprise du bail s'était désisté au regard du prix demandé par le locataire et du montant qui devait être investi pour les travaux de remise en état des locaux.

Il s'avère toutefois que les locataires se sont montrés particulièrement peu proactifs entre l'été 2014 et le mois d'octobre 2015 relativement à leurs demandes de travaux, ne réagissant pas durant plusieurs mois, en dépit de l'inaction de la régie à ce propos. C'est ainsi que le premier courrier de demande de travaux a été adressé à la régie plus de trois mois après le second sinistre, soit au début du mois de novembre 2014. Suite à cette première démarche et un rendez-vous sur place avec la régie, et alors que rien ne pouvait laisser penser aux locataires que les travaux allaient débiter de façon imminente, ceux-ci ont attendu six mois avant de relancer la régie (l'affirmation en audience de la fondée de pouvoir de la locataire, selon laquelle elle aurait relancé la régie en tous cas une fois par mois, n'étant nullement prouvée, et même contredite par son propre courriel du 5 mai 2015), qui plus est à l'occasion d'un échange entre les parties portant sur un autre sujet, soit un retard de loyer. Enfin, durant les cinq mois qui ont suivi, les locataires n'ont à nouveau plus relancé la régie au sujet des travaux. Les parties ont eu un rendez-vous sur place à la fin de l'été 2015 pour une question toute autre, soit l'éventuel changement d'affectation de l'arcade, et les défauts résultant des sinistres n'ont pas été évoqués à cette occasion.

- 16/23 -

C/2965/2016

Les éléments qui précèdent corroborent la thèse du bailleur selon laquelle, suite au rendez-vous sur place à la fin de l'année 2014, les parties se sont entendues sur le fait de ne pas entreprendre immédiatement les travaux, au vu de l'éventuel changement d'affectation envisagé. Les locataires ne sauraient ainsi être suivis lorsqu'ils affirment que les défauts ont empêché l'exploitation de l'arcade ou la reprise du bail. Il s'avère plutôt qu'ils se sont

désintéressés de la question de la réparation desdits défauts jusqu'au 2 octobre 2015, voire ont expressément sollicité la suspension des travaux de remise en état, hésitant à ce moment-là entre différentes stratégies commerciales, avant de remettre cette problématique à l'ordre du jour lorsqu'ils ont finalement décidé de reprendre l'exploitation.

E. 4.1

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.

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

Le locataire ne peut exiger la remise en état des locaux que si elle apparaît possible, ce qui n'est pas le cas lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 251 et références citées).

Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, *op. cit.*, p. 258).

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).

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).

- 17/23 -

C/2965/2016

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *op. cit.*, p. 248). Or, en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC - applicable au cas d'espèce en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC -, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOHL, *op. cit.*, p. 243 ss).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 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).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 consid. 5.2 p. 509). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 134). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 consid. 5.2 p. 509 s.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et références citées).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258).

La Cour de céans a consenti aux réductions de loyers suivantes, en lien avec des dégâts d'eau : 5% pour les soulèvements et fissures de catelles dans une pièce en sous-sol (ACJC/439/2009 du 20 avril 2009); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations à des endroits

- 18/23 -

C/2965/2016 précis (au-dessus et à l'angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour des fenêtres (ACJC/129/2007 du 5 février 2007); 10% pour des infiltrations d'eau dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds, ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 du 11 avril 2005); 30% pour des coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998 du 16 mars 1998); 40% en raison d'infiltrations d'eau dans quatre pièces de l'appartement à quelques endroits bien précis (angle d'une fenêtre, embrasure d'une porte, plafond cloqué, etc.) et de la nécessité de placer des baquets près des fenêtres pour récupérer l'eau pendant les intempéries (ACJC/131/2007 du 5 février 2007).

E. 4.2.1

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir ordonné la réfection de l'étanchéité des joints des deux vitrines déjà refaites, se fondant à cet égard sur l'expertise D _____ SARL du 2 mai 2016. Cela étant, comme il a été vu ci-dessus, sous consid. 3.1, dite

expertise ne relève aucun problème d'étanchéité des vitrines déjà refaites et les locataires n'ont pas apporté la preuve de ce défaut. Ce grief est donc infondé.

E. 4.2.2

L'intimé fait grief au Tribunal d'avoir retenu l'existence de défauts au rez- inférieur imputables au bailleur, et de l'avoir dès lors condamné à procéder à la remise en état du plancher du rez-de-chaussée inférieur. Il ne critique en revanche pas les deux autres points du jugement querellé (réfection de l'étanchéité des joints des vitrines, à l'exception de ceux des deux vitrines déjà refaits, et réfection des peintures des murs présentant des traces d'humidité, soit les murs se trouvant entre les WC et le local commercial). Il n'est pas contesté par les parties que le plancher du rez-inférieur a été endommagé par l'eau. Contrairement à ce que soutient l'intimé, il n'a pas été établi que les locataires seraient responsables des dégâts sur ce plancher, alors même que le fardeau de la preuve lui incombait. En effet, il n'a pas été établi de défectuosité des frigos ou blocs de climatisation des locataires, les bancs frigorifiques étant par ailleurs équipés de compresseurs fonctionnant au gaz, et non à l'eau. Le seul témoignage de l'assureur du bailleur, selon qui le dégât d'eau ne s'était pas étendu au rez-inférieur, ne permet pas non plus d'établir une responsabilité des locataires. En effet, l'importance du dégât d'eau (le plombier ayant notamment indiqué que l'eau coulait à flots) et le problème d'étanchéité avéré des vitrines

- 19/23 -

C/2965/2016 permettent de retenir, comme l'a fait le Tribunal, que les dégâts au parquet ne sont pas du fait du locataire, mais sont les conséquences d'un défaut de la chose louée. Le grief du bailleur se révèle ainsi infondé.

E. 4.3

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris ne saurait cependant être confirmé, dans la mesure où les travaux visés par celui-ci ont d'ores et déjà été exécutés. Les conclusions des appelants à ce propos sont dès lors sans objet.

E. 5

Les appelants font grief au Tribunal de ne leur avoir accordé qu'une réduction de loyer de 20% du 29 juillet 2014 au 8 avril 2016, tandis que l'intimé reproche aux premiers juges d'avoir accordé une réduction de loyer, alors que les locataires ont renoncé à l'exécution des travaux d'entretien.

E. 5.1

Il ressort des développements figurant ci-dessus sous consid. 3.2 que les locataires ont, soit expressément, soit en se désintéressant de la question, renoncé à l'exécution des travaux de remise en état des locaux jusqu'au 2 octobre 2015, de sorte que conformément à la jurisprudence précitée, ils ne sauraient prétendre à une réduction de loyer avant cette dernière date, au risque de commettre un abus de droit.

E. 5.2

Une réduction de loyer est en revanche due entre le 2 octobre 2015 et le 8 avril 2016, date de la fin de la première phase de travaux (rez-supérieur).

A la lumière des témoignages recueillis et des pièces produites, l'appréciation opérée par les premiers juges apparaît adéquate.

Certes les sinistres de l'été 2014 et le défaut d'étanchéité des vitrines ont provoqué des dégâts sur les murs, sols et plafonds des locaux, mais ni les témoignages recueillis, ni les pièces produites ne permettent d'en déduire une impossibilité d'exploiter les locaux, les défauts étant avant tout esthétiques.

Le jugement entrepris sera donc confirmé pour ce qui concerne la réduction de loyer octroyée entre le 2 octobre 2015 et le 8 avril 2016.

E. 5.3

Pour la période entre le 9 avril 2016 et le 14 juillet 2017 (fin de la seconde phase de travaux, selon les pièces nouvelles produites), les parties ne remettent pas en question la quotité de la réduction de loyer octroyée par les premiers juges, l'intimé contestant uniquement le principe même de la réduction, eu égard au fait que, durant cette période, l'arcade était sous-louée à une société dont le locataire possède 70% des parts, pour un loyer identique au loyer principal, déduisant de ce fait que les locataires n'ont subi aucune entrave ni restriction de l'usage prévu contractuellement.

Cette argumentation ne saurait être suivie, dans la mesure où le calcul de la réduction du loyer doit se faire en principe par une comparaison entre l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts, ceci afin de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction

- 20/23 -

C/2965/2016 effective de l'usage des locaux, en vue de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257).

Peu importe dès lors que les locataires aient obtenu un loyer identique de leur sous-locataire, lequel pourrait faire valoir des droits à leur encontre.

E. 5.4

En définitive, les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement attaqué seront modifiés en ce sens qu'il sera octroyé aux locataires une réduction de loyer de 20% du 2 octobre 2005 au 8 avril 2016, puis de 10% du 9 avril 2016 au 14 juillet 2017, représentant respectivement des trop-perçus de 7'826 fr. 55 et 9'542 fr. 55, que le bailleur sera condamné à rembourser aux locataires.

E. 6

Bien que l'intimé conclue, principalement, au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, il ne motive nullement son appel joint en ce qui concerne la question des frais d'expertise privée mis à sa charge par les premiers juges.

Sur ce point l'appel joint est donc irrecevable et le jugement sera donc confirmé (ch. 6 du dispositif).

E. 7

Les appelants soutiennent que la réduction de loyer doit leur être octroyée avec des intérêts moratoires antérieurs à l'entrée en force de la décision, soit dès le 3 décembre 2015 (courrier des locataires sollicitant une réduction de loyer, voire même la suppression du loyer, depuis le mois de juillet 2014), subsidiairement dès le 12 février 2016 (date du dépôt de leur requête).

E. 7.1

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 (art. 105 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 5).

E. 7.2

En l'espèce, l'avis des défauts du 3 décembre 2015 ne comporte pas de mise en demeure relative au trop-perçu de loyer.

Les pièces versées au dossier ne permettent pas de connaître la date à laquelle la demande déposée en conciliation le 12 février 2016 a effectivement été communiquée au bailleur.

L'audience de conciliation ayant eu lieu le 3 mai 2016, la Cour retiendra que la demande est parvenue en mains du bailleur au plus tard dix jours avant celle-ci, soit le 23 avril 2016.

Les intérêts moratoires pour le trop-perçu de loyer relatif à la période du 2 octobre 2015 au 8 avril 2016 sont dès lors dus à compter du 23 avril 2016 et le jugement attaqué sera ainsi réformé sur ce point.

- 21/23 -

C/2965/2016

Le jugement attaqué n'est pas critiqué en tant qu'il ne prévoit pas des intérêts moratoires pour la période de réduction de loyer postérieure (9 avril 2016 au 14 juillet 2017). Il sera donc confirmé sur ce point.

E. 8

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). * * * * *

- 22/23 -

C/2965/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 16 juin 2017 par A_____ et B_____SA et l'appel joint interjeté le 22 août 2017 par C_____ contre le jugement JTBL/472/2017 rendu le 15 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2965/2016-2. Au fond : Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Constate que les conclusions en exécution de travaux prises par A_____ et B_____SA sont devenues sans objet. Réduit le loyer de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève de 20% du 2 octobre 2015 au 8 avril 2016. Condamne en conséquence C_____ à verser à A_____ et B_____SA, pris solidairement entre eux, la somme de 7'826 fr. 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 23 avril 2016. Réduit le loyer de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève de 10% du 9 avril 2016 au 14 juillet 2017. Condamne en conséquence C_____ à verser à A_____ et B_____SA, pris solidairement entre eux, la somme de 9'542 fr. 55. 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 Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 23/23 -

C/2965/2016

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 à 15'000 fr.

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