

GE_GERICHTE ACJC/513/2020 vom 6. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_513_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/513/2020 du 6 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/513/2020 del 6 aprile 2020

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 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, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les appelants ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal notamment au paiement d'un montant en capital de 51'814 fr. 35 au titre de réduction de loyer ainsi qu'au versement d'un montant de 57'021 fr. 50 au titre de dommages-intérêts. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

L'appel doit être motivé, cette condition légale de recevabilité étant examinée d'office par l'instance d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre sans effort, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les conditions du jugement qu'il attaque, en désignant avec précision les passages contestés et les pièces du dossier sur lesquelles s'appuie sa critique (arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 consid. 4.2.1 et 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

Bien qu'ils aient repris leur conclusion tendant à la réfection totale des canalisations, il ne ressort pas de la partie en droit de l'appel que les appelants critiqueraient d'une quelconque manière le jugement en tant qu'il a considéré que le défaut avait été réparé à satisfaction dans la mesure où A_____ avait admis que, suite au changement des canalisations en janvier 2015, il n'y avait plus eu de fuites d'eau dans le restaurant.

- 13/20 -

C/22402/2015

Dès lors, en l'absence de toute critique du jugement attaqué et, par conséquent, faute de motivation conforme aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel n'est pas recevable sur ce point.

E. 1.4

Pour le surplus, l'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al.1 let. b et 311 CPC) , il est recevable.

E. 1.5

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). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu uniquement deux courtes périodes pendant lesquelles les locaux auraient été entachés de défauts; ils font valoir que plusieurs éléments ressortant du dossier démontrent que la période litigieuse s'étend en réalité du mois d'août 2012 au mois de janvier 2015.

Ils remettent également en question la quotité de la réduction de loyer qui leur a été accordée par le Tribunal, considérant celle-ci insuffisante.

E. 2.1

Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état.

E. 2.1.1

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). En l'absence de précisions dans le contrat de bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes de sécurité, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 259 ss; CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss). Le défaut peut consister notamment dans des infiltrations d'eau ou la privation d'un ascenseur (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 266-267).

- 14/20 -

C/22402/2015 Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, soit la remise en état de la chose louée, la réduction du loyer et la consignation du loyer. Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 309). C'est au locataire qui entend s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de l'entrave à l'usage de la chose louée (art. 8 CC).

E. 2.1.2

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258 et suivants 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).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; AUBERT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 15 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit., p. 260).

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors 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). La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316).

La Cour de justice a notamment admis une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJC/248/1992 du 9 octobre

- 15/20 -

C/22402/2015 1992, cité in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2017, n. 67 ad art. 259d CO) et dans un garage automobile (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014), ainsi que de 30% pour des infiltrations d'eau dans les sous-sols d'un local commercial ayant nécessité un nettoyage des canalisations (ACJC/1169/2008 du

E. 2.2.1

En l'espèce, les appelants font valoir en premier lieu qu'il ressort de la facture établie par la société H_____ SA en août 2012 mais également de l'audition des témoins que la réparation de 2012 était provisoire et que, partant, elle n'était destinée à durer qu'un temps limité. Or, les témoins G_____ et I_____ ont précisé que des réparations provisoires pouvaient durer plusieurs années, entre 15 et 20 ans. Par ailleurs, si le témoin G_____ a déclaré qu'il avait pu constater, en 2012, que la canalisation était rouillée, il a également précisé qu'il s'agissait de rouille superficielle qui n'avait pas troué la canalisation. En outre, bien que le témoin I_____ ait confirmé que la canalisation paraissait en mauvais état, il a également déclaré qu'il était difficile de se déterminer sur la base d'une simple photographie et qu'il n'était pas exclu que la fuite provienne uniquement d'un trou localisé et que le reste de la conduite soit en bon état. De plus, il a été constaté, lors du sondage réalisé par K_____ SARL le 29 octobre 2012, que les tuyaux ne présentaient pas de fuite et étaient en

très bon état. Le témoin G_____ a d'ailleurs confirmé que la réparation effectuée par H_____ SA en 2012 avait fait cesser la fuite. Partant, le fait que la réparation intervenue en 2012 ait été qualifiée de "provisoire" ne suffit pas à prouver que des infiltrations d'eau aient persisté suite à cette intervention. Les appelants se fondent, en réalité, uniquement sur les déclarations de A_____, selon laquelle elle aurait, suite à l'intervention de 2012, contacté la régie à plusieurs reprises pour l'informer que l'eau avait recommencé à goutter le long de certains murs ou directement du faux-plafond dans la salle de restaurant, que G_____ s'était déplacé à plusieurs reprises et que la situation avait empiré en

- 16/20 -

C/22402/2015 août 2014, raison pour laquelle elle avait à nouveau contacté la régie mais que G_____ ne s'était rendu sur place que le 11 novembre 2014. Or, tant le témoin G_____ que le témoin L_____ ont confirmé au Tribunal qu'aucune fuite n'avait été annoncée à la bailleuse entre août 2012 et novembre 2014. Sur ce point, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir relativisé les propos des témoins compte tenu du temps écoulé et de ne pas avoir repris les termes exacts de leurs déclarations (soit que le premier témoin ne "se souvenait pas" avoir été informé d'une fuite et que le second avait précisé que bien qu'il ait eu des contacts directs avec les locataires du fait de son poste de superviseur, d'autres collaborateurs de la régie étaient généralement en contact direct avec ceux-ci). Il n'apparaît toutefois pas concrètement que les souvenirs des témoins seraient particulièrement sujets à réserve en l'occurrence, leurs déclarations sur ces points étant cohérentes. En particulier, le témoin G_____, représentant technique de la bailleuse ayant suivi l'ensemble des travaux effectués qui font l'objet de nombreux litiges opposant les parties, avait eu toutes occasions de garder les faits en mémoire, si bien qu'il peut être accordé foi à son absence de souvenir sur un élément. Par ailleurs, aucun document (courrier, courriel, photographies ou vidéos) ni aucun témoignage (employé du restaurant ou client) n'a été apporté par les locataires afin de démontrer l'existence de défauts. Le fait que le témoin G_____ ait constaté en novembre 2014 que le plafond était gondolé ne suffit pas à convaincre de l'occurrence de tels incidents puisqu'il avait déjà opéré ce constat en 2012 et que la réfection du plafond n'a finalement pas eu lieu, malgré la prise en charge par l'assureur des locataires. Ledit témoin a, du reste, confirmé l'absence de dégât d'eau lorsqu'il s'est rendu sur place le 11 novembre 2014. En tout état, les appelants ne font pas la démonstration de l'existence d'une problématique de fuites d'eau incessantes entre les périodes retenues par les premiers juges, ni d'un état prétendument critique des locaux, quand bien même le fardeau de la preuve leur incombait. Les déclarations de A_____, qui ne sont appuyées par aucun autre élément de preuve, voire s'opposent aux déclarations recueillies auprès des témoins G_____ et L_____, n'emportent pas conviction. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les appelants, leur courrier du 11 novembre 2014, qui ne fait état d'aucun dégât d'eau survenu depuis août 2012, ne démontre pas la réalité des faits qu'il relate. Selon les pièces produites, les locataires n'ont pas fait appel à des entreprises de dépannage entre août 2012 et janvier 2015 malgré l'état prétendument critique des

- 17/20 -

C/22402/2015 locaux (des infiltrations, des fuites, de l'eau gouttant au plafond, des réparations provisoires, des trous béants au plafond, des cartons et du scotch en guise de rafistolage du plafond, etc.). En effet, si l'entreprise H_____ SA était intervenue pendant les fêtes de fin d'année 2014, il aurait été aisé pour les appelants de verser à la procédure un

rapport d'intervention de cette entreprise ou une facture y relative, ce qu'ils n'ont pas fait.

Il est toutefois établi qu'un dégât d'eau s'est produit le 13 janvier 2015 et que la société M_____ a procédé le jour même à la réparation provisoire d'une conduite percée.

L'intimée a alors pris la décision de changer plusieurs canalisations, ce qui a été fait lors des travaux qui ont eu lieu à satisfaction les 26 et 27 janvier et les 2 et 3 février 2015 puisque A_____ a admis qu'il n'y avait plus eu de fuites d'eau dans le restaurant.

E. 2.2.2

S'agissant de la problématique de l'ascenseur, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'ils avaient reconnu, par jugement d'accord du 14 juin 2012, que l'ensemble des défauts avait été réparé, arguant que le défaut lié à l'utilisation de l'ascenseur n'avait été allégué que le 5 mars 2012, soit postérieurement audit jugement. Or, s'il est admis que les appelants ne se sont pas plaints à ce sujet avant 2013, il est également avéré que cette restriction d'usage a été mise en place dès 2009 sans que les locataires n'émettent de plainte dans l'intervalle. Partant, au jour du jugement d'accord du 14 juin 2012, l'usage de l'ascenseur était déjà restreint, ce que les locataires avaient accepté. Le fait qu'ils s'en soient plaints qu'en 2013 n'y change rien. La restriction d'usage de l'ascenseur ne peut dès lors être considérée comme un défaut ayant affecté les locaux et justifiant une réduction de loyer. Pour les mêmes raisons, les appelants ont été, à juste titre, déboutés de leur conclusion tendant à la mise à disposition inconditionnelle de l'ascenseur.

E. 2.2.3

Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que les premiers juges ont limité le droit à la réduction de loyer à la période du 20 au 22 août 2012 et du 13 au 31 janvier 2015, à l'exception du mardi 27 janvier 2015.

E. 2.2.4

S'agissant de la quotité de la réduction de loyer fixée par le Tribunal, les appelants font valoir qu'elle serait insuffisante dans la mesure où les dégâts étaient importants et avaient conduit à la fermeture du restaurant pour travaux.

Si les appelants ont allégué dans leur requête que l'exploitation du restaurant avait été interrompue à plusieurs reprises en raison des défauts, ils n'ont jamais indiqué les périodes d'inactivité et n'ont produit aucune pièce corroborant leur version des faits.

- 18/20 -

C/22402/2015

Il est uniquement établi que le restaurant a été fermé les 27 janvier et 3 février 2015 afin de procéder aux travaux destinés à résoudre le défaut établi, jours pour lesquels l'intimé a versé une indemnité dont le montant n'a pas été remis en cause dans le cadre de l'appel. Par ailleurs, s'il est constant qu'un dégât d'eau s'est produit le 20 août 2012 et que la société M_____ est intervenue dans les locaux le 13 janvier 2015 en raison d'une conduite percée, les appelants n'ont pas produit de pièces permettant d'établir l'étendue des défauts ayant affecté les locaux durant les périodes retenues, les seules photographies produites à l'appui de leur version des faits n'étant pas datées et n'illustrant aucun des graves problèmes allégués (infiltrations, fuites, eau gouttant au plafond, etc.). Les appelants n'ont ainsi pas fait la démonstration d'une diminution de l'usage des locaux. Enfin, A_____ ayant admis avoir refusé que l'assurance des locataires procède à la remise en état du faux-plafond, les

appelants ne sont pas fondés à faire valoir dans le cadre de la présente procédure des défauts "esthétiques" liés à la fermeture provisoire dudit plafond.

Au regard de la casuistique et des circonstances du cas d'espèce, la Cour confirmera la réduction de 20% accordée par le Tribunal.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points. 3. Les appelants reprochent au Tribunal de les avoir déboutés de leur conclusion en dommages-intérêts.

3.1 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées). Le bailleur peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557).

- 19/20 -

C/22402/2015 3.2 Les appelants soutiennent que les nuisances subies ont engendré une baisse de leur chiffre d'affaires, en particulier à la fin de l'année 2014, lorsque les défauts auraient rendu les locaux inexploitable. Il ressort toutefois de l'attestation établie par leur fiduciaire que le chiffre d'affaires du restaurant n'a jamais été stable, oscillant entre 67'692 fr. 50 (février 2013) et 82'016 fr. 55 (juillet 2013) avant novembre 2014. Bien qu'il apparaisse que celui-ci est relativement plus bas depuis, cette baisse perdue au-delà de la réfection des défauts, de sorte qu'un lien de causalité entre un éventuel dommage lié à la baisse du chiffre d'affaires et les défauts ayant affecté les locaux n'est pas établi. En tout état, l'intimée a immédiatement procédé à des travaux en août 2012 lorsque le premier dégât d'eau est survenu. Après avoir été informée la veille par les locataires, une visite sur place a eu lieu le 11 novembre 2014, lors de laquelle le témoin G_____ a constaté l'absence de fuites d'eau. Suite à l'intervention de l'entreprise M_____ du 13 janvier 2015, des démarches ont immédiatement été entreprises par l'intimée et les travaux, qui se sont déroulés d'entente entre les parties à la fin du mois de janvier 2015, ont remédié aux défauts existants. Aucun élément ne permet de retenir que ces interventions n'auraient pas été conduites avec la célérité requise. La preuve libératoire de l'absence de faute ayant été apportée, c'est à bon droit que les premiers juges ont débouté les appelants de leur prétention en dommages-intérêts. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé sur ce point également. 4. 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). * * * * *

- 20/20 -

C/22402/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2019 par C_____ SA et A_____ et B_____ contre les chiffres 1, 2 et 3 du jugement JTBL/742/2019 rendu le 7 août 2019 par le

Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22402/2015-5-OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

E. 6

octobre 2008).

La jurisprudence a également eu l'occasion d'admettre une réduction de loyer de 15% pour un restaurant se situant dans un immeuble dont la façade était dans un état vétuste, dont le sol de la cuisine était en mauvais état (linoléum usé, déchiré, décollé), dont les murs et plafonds étaient brunis voire noircis, et les canalisations régulièrement bouchées (ACJC/621/2006 du 12 juin 2006).

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