

GE_GERICHTE ACJC/550/2015 vom 27. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_550_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/550/2015 du 27 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/550/2015 del 27 gennaio 2014

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 4 mars 2014, de sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les "recours" sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties.

- 10/19 -

C/30260/2010 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).

E. 1.2

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève au montant de la réduction de loyer sollicitée, à savoir la somme totale de 103'588 fr. 80, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 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 : Organisation, compétence et procédure, 2010, n. 2314 et 2416).

E. 2.1

La légitimation, qui n'est autre que la titularité sur le droit substantiel, n'est pas une condition de recevabilité de la demande. Elle relève du fond (BOHNET in CPC Code de procédure civile commenté, 2011, n. 94 ad art. 59 CPC).

Selon l'art. 70 al. 1 CO, lorsque l'obligation est indivisible et qu'il y a plusieurs créanciers, chacun d'eux peut en exiger l'exécution intégrale et le débiteur est tenu de se libérer envers tous.

Dès lors, en cas de défauts de la chose louée, chaque colocataire peut demander une réduction proportionnelle du loyer (BOHNET/DIETSCHY, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, n. 31 ad art. 253 CO).

Ainsi, le Tribunal des baux et loyers a correctement retenu que B_____ pouvait intenter l'action en réduction du loyer seule, sans ses colocataires.

E. 2.2

Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

Selon la doctrine, un changement de titularité au rapport de droit peut survenir en cours de procès. Il en découle un changement de légitimation dont le juge en charge de trancher le fond - qui applique le droit d'office selon l'art. 57 CPC - devra tenir compte au moment de trancher (BOHNET, op. cit., n. 1 ad art. 83 CPC).

La notion d'objet litigieux doit s'entendre au sens large : il peut s'agir d'un rapport de droit comme d'une chose (BOHNET, op. cit., n. 8 ad art. 83 CPC).

L'aliénation de l'objet litigieux doit survenir en cours d'instance; elle peut aussi avoir lieu en procédure d'appel. La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur et de la partie au liti-

- 11/19 -

C/30260/2010 ge qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit - sans y être obligés - à opérer cette substitution. L'expression de cette volonté n'est pas soumise à une forme particulière, pourvu qu'elle soit expressément formulée à l'attention du Tribunal, ce qui se fera en principe par écrit. Le consentement de la partie adverse est sans importance; celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (BOHNET, op. cit., n. 12-13 ad art. 83 CPC).

E. 2.3

Selon l'art. 164 al. 1 CO, le créancier peut céder son droit à un tiers sans le consentement du débiteur, à moins que la cession n'en soit interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire. L'art. 165 CO précise que si aucune forme n'est requise pour la promesse de céder une créance, la cession n'est valable que si elle a été constatée par écrit.

La cession constitue un moyen simple et pratique, employé surtout dans les rapports commerciaux, pour transférer un droit déterminé (créance) de l'actif du cédant au patrimoine du cessionnaire (PROBST, in Commentaire romand du Code des obligations I, 2012, no 2 ad art. 164 CO).

La cession constitue un acte de disposition bilatéral qui repose sur le consentement du cédant et du cessionnaire, c'est-à-dire sur la manifestation réciproque et concordante des volontés des deux parties, le consentement du cessionnaire n'étant soumis à aucune forme particulière (PROBST, op. cit., n. 4 ad art. 164 CO).

Pour la cession proprement dite, à savoir pour l'acte de disposition tendant au transfert anticipé d'une créance encore inexistante, le degré de spécification à exiger est controversé. Toutefois, la doctrine dominante, ainsi que le Tribunal fédéral, estiment que la simple déterminabilité de la créance future est suffisante. D'après cette opinion dominante, le moment décisif pour établir si une créance future est suffisamment déterminable ou non, n'est pas le moment de la cession mais celui de la naissance de la créance cédée (PROBST, op. cit., n. 18 ad art. 164 CO).

E. 2.4

En l'espèce, la créance cédée est à tout le moins déterminable dès lors qu'elle représente les sommes réclamées à titre de réduction de loyer dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, la cession de créance est intervenue valablement, soit par une manifestation commune de volonté des parties exprimée à l'article 4 de la Convention de vente du 17 juin 2013 ainsi que dans le document du 4 avril 2014 intitulé "cession de créance".

Ainsi, A_____ s'est valablement substituée à B_____ et dispose de la légitimité pour agir seule dans le cadre de la présente procédure. La substitution des parties sera dès lors constatée.

- 12/19 -

C/30260/2010

E. 3.1

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 a été louée et l'entretenir dans cet état.

Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. 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).

En l'absence de précisions dans le bail, un certain nombre de critères doivent être pris en compte dans l'appréciation de ce que les parties ont convenu, notamment le lieu de situation de l'immeuble qui détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire, le montant du loyer, le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 217 ss).

La jurisprudence explique que des immissions telles que du bruit, de la poussière ou des secousses peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer, peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2). Ainsi, le droit à une réduction de loyer est indépendant d'une éventuelle faute du bailleur (AUBERT, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, op. cit., n. 14 ad art. 259d CO).

La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO).

Lorsqu'un chantier est d'intérêt public, cela signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables, qui excluent toute action en cessation de trouble. Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public n'exclut toutefois pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (AUBERT, op. cit., n. 36 ad art. 259d CO).

Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., p. 248).

E. 3.2

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a retenu que le chantier lié à l'installation du tram avait engendré des nuisances importantes pour les riverains depuis l'année 2009.

- 13/19 -

C/30260/2010

En effet, les témoins entendus en première instance ont tous indiqué que les travaux avaient généré d'importantes nuisances, notamment du bruit, de la poussière, des vibrations et des difficultés d'accès aux arcades.

Ces nuisances, non contestées par l'intimée, ont excédé ce qui est tolérable en milieu urbain, tant par leur intensité que par leur fréquence. Elles étaient d'autant plus importantes que l'arcade est destinée à la restauration et au commerce de tous les produits se rapportant à la restauration, tel que le mentionne le contrat de bail.

Ainsi, les bruits générés notamment par des marteaux piqueurs, les vibrations et la poussière rendaient la fréquentation de la terrasse impossible et les discussions, même à l'intérieur de l'établissement, difficilement compréhensibles.

Les employés du restaurant devaient en outre continuellement subir ces nuisances.

Au surplus, l'intimée avait connaissance du chantier et des nuisances subies, à tout le moins à partir du 28 juillet 2009, date à laquelle une plainte de la locataire a été adressée à la régie.

Il y a donc lieu d'admettre qu'un défaut a affecté l'usage pour lequel la chose a été louée.

E. 3.3.1

A teneur de l'art. 259a al. 1 let. b 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 une réduction proportionnelle du loyer.

L'art. 259d CO précise que 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 jusqu'à l'élimination de ce dernier.

A teneur de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

E. 3.3.2

Selon la doctrine, l'action en dommages-intérêts de l'art. 259e CO, tout comme la réduction de loyer, ne se cumule pas avec une éventuelle action directe contre un tiers, car il s'agit de replacer le patrimoine de la victime dans l'état dans lequel il devrait se trouver sans le dommage, et non de l'enrichir (AUBERT, op. cit., n. 47 ad art. 259e CO).

- 14/19 -

C/30260/2010

Le locataire ne peut pas cumuler les indemnités reçues du perturbateur voisin et une réduction de loyer, s'il s'agit de couvrir un même dommage (LACHAT, op. cit., p. 247, note de bas de page 17).

L'art. 259a CO prévoit toutefois un catalogue de droits du locataire, comprenant notamment la réduction proportionnelle du loyer et des dommages-intérêts. Les différents moyens à disposition du locataire ne s'excluent pas (AUBERT, op. cit., n. 11 ad art. 259a CO).

Ainsi, une indemnité en dommages-intérêts peut se cumuler avec une réduction de loyer pour autant que les deux moyens de droit ne couvrent pas le même dommage.

E. 3.4

En l'espèce, l'appelante a reçu la somme de 299'372 fr. 86 de la part de l'Etat de Genève au titre d'indemnité pour le dommage subi pendant les travaux liés au TCOB.

Tous les courriers de l'Office de génie civil indiquent que l'indemnité a été calculée sur la base de la baisse du chiffre d'affaires de l'appelante pendant les travaux, et ce en relation avec son chiffre d'affaires moyen enregistré en 2007 et 2008. Dans son pli du 17 mai 2010, ledit Office précise que la marge brute moyenne est arrêtée à 73,21%. Les courriers précités ne donnent aucune autre information sur la manière dont l'indemnité a été calculée.

Lors de l'audience du 3 octobre 2013, N_____ a expliqué que dans le cadre d'une procédure d'indemnisation, les demandeurs devaient présenter leur comptabilité des trois dernières années et que son Office déterminait la marge brute et donc l'impact des travaux sur le chiffre d'affaires. Ainsi, il pouvait proposer une indemnité. Il a ajouté que la comptabilité des commerçants comprenait leur frais fixes et donc leur loyer et que si le loyer devait être réduit, la marge brute s'en trouverait modifiée.

Dès lors, il ressort du dossier que la marge brute représente la différence entre le chiffre d'affaires et les coûts totaux, lesquels incluent notamment les frais fixes tel que le loyer. Ainsi, contrairement à ce que soutient le Tribunal des baux et loyers, en cas de diminution du loyer, la marge brute serait augmentée et l'indemnité également, raison pour laquelle N_____ a d'ailleurs utilisé le terme "modifiée" et non "réduite" lorsqu'il a expliqué au Tribunal ce qu'il adviendrait de la marge brute en cas de réduction du loyer.

A cela s'ajoute qu'en l'occurrence, l'indemnité versée par l'Etat de Genève visait à indemniser la locataire de la perte de son chiffre d'affaires mais pas des nuisances subies en tant que telles. Il ne s'agit donc pas de couvrir le même dommage.

- 15/19 -

C/30260/2010

Au vu des éléments qui précèdent, l'appelante peut prétendre à une réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO.

E. 4.1

La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. 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 rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504, consid. 4.1; arrêt de la Cour de justice ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008, consid. 2.1; LCHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht-Kommentar, Zurich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009, consid. 4.1).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage actuel 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 entre les prestations des parties (LACHAT, op. cit., p. 257, et ses références).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). Le juge doit en effet apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.4).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empêchent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (arrêt de la Cour de justice ACJC/202/2013 du 18 février 2013, consid. 6.1).

Le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la démolition et la reconstruction d'un immeuble mitoyen, une réduction de loyer de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% dans le cadre de travaux rendant presque

- 16/19 -

C/30260/2010 inutilisables les locaux d'une agence de placement, dont l'activité consistait à 80% en des entretiens avec des clients de vive voix ou par téléphone, contraignant les collaborateurs de l'agence à organiser leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2).

La Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20% pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur le domaine public (interventions sur les voies et les quais de la gare Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse et tramway Cornavin - Meyrin - Cern) à proximité du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end (arrêt de la Cour de justice ACJC/578/2009 du 11 mai 2009).

Dans un arrêt récent, la Cour de justice a octroyé une réduction de loyer de 10% et 6% aux locataires d'un local commercial se situant à proximité du restaurant exploité par l'appelante, qui avaient subi différentes nuisances (excès de bruit, de poussière, vibrations, gêne de la visibilité et de l'accès) en lien avec l'aménagement du TCOB (arrêt de la Cour de justice ACJC/1469/2014 du 8 décembre 2014).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal ne s'est pas prononcé sur un pourcentage de réduction auquel l'appelante pourrait prétendre car il a d'emblée exclu une éventuelle réduction de loyer.

Il est établi qu'un important chantier d'aménagement du domaine public, lié à l'aménagement du TCOB, s'est déroulé en face de l'immeuble dans lequel l'appelante a exploité un restaurant, comme l'a retenu le Tribunal des baux et loyers.

Toutefois les nuisances causées par ce chantier ne constituaient pas des défauts graves, bien que dépassant la tolérance que l'on peut exiger des locataires en milieu urbain, le restaurant ayant été ouvert pendant toute la durée des travaux.

De plus, si les travaux ont rendu l'accès au restaurant plus difficile, ils ne l'ont jamais totalement empêché.

Les nuisances subies par l'appelante étaient celles inhérentes à tout chantier urbain de ce type. On relèvera notamment les excès de bruit et de poussière, la gêne de la visibilité et de l'accès au restaurant et les vibrations, lesquelles ouvrent le droit à une réduction proportionnelle de loyer.

L'ampleur des travaux était par ailleurs moindre durant le réaménagement de la place et les nuisances n'étaient pas continues.

Au vu de ce qui précède, le loyer sera réduit de 10% du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011, respectivement de 6% du 1er janvier 2012 au 15 septembre 2012.

- 17/19 -

C/30260/2010

L'appel est ainsi partiellement fondé. Le jugement entrepris sera par conséquent modifié dans cette mesure.

E. 5

Concernant les travaux entrepris à la rue X_____, l'appelante échoue à prouver l'existence de nuisances qui excéderaient ce qui doit être toléré en milieu urbain.

Il ressort, en effet, des pièces et des témoignages, que les nuisances étaient principalement dues au chantier lié au tram.

Ainsi, aucune réduction ne sera allouée à ce titre.

E. 6

Selon 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). * * * * *

- 18/19 -

C/30260/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/209/2014 rendu le 27 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30260/2010-2 D. Préalablement : Constate la substitution de B_____ par A_____. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau : Réduit le loyer de l'arcade sise _____ place Y_____ à Genève de la façon suivante : - 10% du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011 et - 6% du 1er janvier 2012 au 15 septembre 2012. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie

DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

- 19/19 -

C/30260/2010

Indication des voies de recours :

Conformément aux articles 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. 2).

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