

GE_GERICHTE ACJC/551/2015 vom 11. Mai 2015

GE Cour de justice, 2015-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_551_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/551/2015 du 11 mai 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/551/2015 del 11 maggio 2015

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_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1= SJ 1997 p. 493). 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). En l'espèce, l'appelante a notamment conclu à la réduction de 15% de son loyer (3'265 fr.) du 1er mars 2013 jusqu'à l'élimination totale des défauts, ce qui représente une somme capitalisée de 117'540 fr. (489 fr. 75 x 12 x 20; art. 92 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 121).

- 9/14 -

C/9209/2013 Dès lors que le litige porte sur la consignation du loyer (art. 259g al. 1 CO), il est soumis à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

E. 2

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). En l'occurrence, l'échange de courriers électroniques produit par l'appelante porte sur des faits postérieurs au jugement querellé de sorte qu'il est recevable ainsi que les faits s'y rapportant.

E. 3

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies. Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande. En l'espèce, l'appelante reprend devant la Cour une conclusion qu'elle avait abandonnée dans ses dernières conclusions devant le premier juge tendant à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5ème étage de ne plus l'importuner. Indépendamment des autres conditions, l'appelante n'expose pas en quoi cette nouvelle conclusion reposerait sur des faits nouveaux. Elle ne fait notamment pas valoir que son voisin serait à nouveau venu l'importuner. Par conséquent, cette conclusion sera déclarée irrecevable.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle aurait retiré ses conclusions relatives au problème de voisinage et, par conséquent, de ne pas avoir statué sur ce point.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3).

E. 4.2

En l'espèce, comme rappelé ci-dessus, l'appelante a déclaré en audience qu'elle considérait le problème de voisinage comme réglé et a retiré sa conclusion à cet égard dans ses plaidoiries écrites du 29 août 2014, étant relevé qu'elle n'a également plus discuté de cette question dans le corps de cette dernière écriture.

- 10/14 -

C/9209/2013 Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a constaté que l'appelante avait retiré sa conclusion sur ce point et qu'il n'est pas entré en matière. L'appel n'est donc pas fondé de ce point de vue.

E. 5.1

L'art. 8 CC et l'art. 152 CPC confèrent au justiciable le droit de faire admettre les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Ce droit à la preuve est notamment violé lorsqu'un tribunal ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires pour trancher une certaine question et qu'il refuse de désigner un expert, nonobstant une réquisition conforme aux exigences procédurales (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.1.1; 4A_52/2008 du 29 avril 2008 consid. 3.4, in sic! 2008 p. 643). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6 p. 25; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.1.1).

E. 5.2

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir procédé à une expertise pour déterminer le niveau de bruit émis par l'ascenseur. Cette question peut demeurer ouverte, au vu des considérations qui suivent.

E. 6

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction de 15% du loyer alors que l'ascenseur provoque un bruit qui serait disproportionné, que la pression et la température de l'eau varient constamment, que des mites de farine sont présentes dans son appartement et que six places de parking visiteur ont été supprimées.

E. 6.1

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. 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 la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO). 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 (art. 256 al. 1 CO). 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 (arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; arrêt 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a;

- 11/14 -

C/9209/2013 LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, no 9.1.1, p. 216, nos 9.1.3 et 9.1.4, p. 218 et s.; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 2009, no 2061, p. 304). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (SVIT-Kommentar Mietrecht, éd. 2008, no 16 ad Vorbem. art. 258-259i CO; LACHAT, op. cit., nos 9.2.3 et 9.2.5, p. 224). 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 privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Commentaire zurichois*, nos 27-29 ad art. 258 CO; arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; ATF 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence "d'état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661). L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (Cahiers du bail 2005, p. 87 consid. 2.3). En revanche, selon la doctrine, dans certains cas, l'absence d'avis peut être interprétée comme une absence de défaut. S'il subsiste un doute quant à l'état dans lequel le bailleur était tenu de remettre les locaux au locataire, l'absence de réaction de la part de ce dernier lors de l'état des lieux peut être interprétée, avec d'autres indices, comme la reconnaissance d'un état conforme à l'usage convenu. L'attitude contradictoire du locataire, notamment en rapport avec celle lors de l'état des lieux d'entrée, peut être constitutive d'un abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; LACHAT, op. cit., Lausanne 2008, n. 1.9 p. 233-234 et n. 1.3 p.218-219; Cahiers du bail 2004, p. 61 consid. Ib et

jurisprudences citées). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué (art. 8 CC).

E. 6.2.1

L'appelante s'est plainte pour la première fois dans sa requête du 25 avril 2013 de ce que le bruit de l'ascenseur serait disproportionné et nuirait à sa quiétude de alors qu'il est établi que ce bruit a toujours existé. La locataire n'occupe au demeurant pas le 7ème étage, seul endroit où le bruit est perceptible. L'ex-époux de l'appelante fait valoir qu'il était devenu "particulièrement problématique" depuis trois ans tout en précisant qu'il avait renoncé à s'en plaindre. Il n'est pas établi que

- 12/14 -

C/9209/2013 le bruit ait empiré, étant retenu que les professionnels s'occupant de l'entretien de l'ascenseur ont affirmé que le bruit de l'ascenseur était normal eu égard à l'année de sa fabrication. Ce dernier a donc toujours fait le même bruit. Dans la mesure où l'appelante s'est accommodée de ce bruit de faible intensité pendant de longues années, il ne constitue subjectivement pas un défaut dont elle peut réclamer la disparition. La décision querellée sera donc confirmée sur ce point.

E. 6.2.2

Par ailleurs, l'appelante s'est plainte pour la première fois le 20 avril 2012 de ce que la pression et la température de l'eau varieraient au point qu'il lui serait impossible de prendre une douche. Elle a admis que ce problème existait depuis son emménagement en 1994 mais n'a toutefois pas prouvé avoir attiré l'attention de la bailleuse sur ce point avant le 20 avril 2012 - cette question n'ayant pas été soulevée durant le litige des années 2000 -, soit dix-huit ans après avoir eu connaissance du problème. C'est donc à juste titre que le Tribunal a considéré que la variation de température n'avait pas empêché l'appelante d'user de la chose louée et que cela ne constituait pas un défaut. Des mesures ont au surplus été prises par la bailleuse et la locataire a admis que le résultat était satisfaisant, s'opposant au changement des mitigeurs. Le jugement sera ainsi confirmé sur ce point.

E. 6.2.3

Depuis deux ans des problèmes saisonniers de mites de farine resurgissent de temps à autre dans l'appartement de l'appelante malgré deux interventions d'une société de désinfection. Dès lors qu'aucun voisin de l'appelante ne s'est plaint d'un tel problème et que le traitement de désinfection n'empêche pas la réapparition des mites, il faut dès lors retenir que la locataire n'a pas jeté la totalité des denrées contaminées, ce que plusieurs témoins ont confirmé. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu avec raison que la locataire était à l'origine de ce problème et qu'elle ne pouvait pas en demander l'élimination à la bailleuse. Dès lors, la décision querellée sera confirmée sur ce point. Même dans l'hypothèse où la présence de mites ne serait pas imputable à l'appelante, il ne s'agirait que d'un menu défaut ne donnant pas droit à une réduction du loyer puisqu'il n'affecterait que dans une faible mesure l'usage des locaux. En effet, la présence de mites est limitée à quelques individus et ne se produit que de manière saisonnière.

E. 6.2.4

Enfin, il est juridiquement exact que la chose louée comprend aussi les installations communes, soit notamment les parkings mis à la disposition des visiteurs de l'immeuble.

- 13/14 -

C/9209/2013 L'appelante a toutefois allégué que le problème ne concernait pas sa voiture, puisqu'elle disposait d'un box, et elle n'a pas prouvé que ses amies recevraient des menaces d'enlèvement de voiture sur leur pare-brise lorsqu'elles occupaient les places réservées à la pharmacie et au bureau d'architecte. Elle n'a, par ailleurs, pas établi que le nombre de places visiteurs restantes serait insuffisant. Dès lors qu'il appartenait à l'appelante de prouver l'existence d'un défaut de l'objet loué et qu'elle a échoué à le faire, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'absence de défaut de la chose louée à cet égard. Sur ce point, l'appel n'est donc pas non plus fondé.

E. 6.3

Au vu de ce qui précède, l'appel est infondé et la décision querellée sera confirmée.

E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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 138 III 182 consid. 2.6).

E. 8

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 51 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 14/14 -

C/9209/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1119/2014 rendu le 6 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9209/2013-5-OSD. Déclare irrecevable la conclusion de A_____ tendant à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5ème étage de ne plus l'importuner. Au fond : Confirme ce jugement. 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

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.

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