

GE_GERICHTE ACJC/576/2020 vom 4. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_576_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/576/2020 du 4 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/576/2020 del 4 maggio 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 (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, par sa seule conclusion devant le Tribunal sous chiffre 10 de ses plaidoiries écrites, l'appelant a conclu à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser un montant de 88'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a CPC).

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).

- 16/22 -

C/2126/2017

E. 2

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions no 2 et 3 en constatation, alors que les conclusions constatatoires étaient, selon lui, les conclusions no 2 et 4 de ses plaidoiries écrites.

En l'espèce, il est exact que le Tribunal a déclaré irrecevable la conclusion no 3 visant à la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité pour la perte de clientèle, en lieu et place de la conclusion en constatation des défauts n° 4, ce que l'intimée ne conteste pas.

S'agissant d'une erreur de plume, le jugement querellé sera donc rectifié en ce sens et la question de l'indemnité précitée pour la période du 1er au 15 septembre 2016 sera traitée ci-après sous chiffre 3.2.

E. 3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits et violé les art. 259a, 259d et 259e CO.

E. 3.1

Lorsque apparaissent des défauts de la chose louée 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 la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 1 et 2 CO).

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. 23s.; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2).

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18 degrés constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 du 14 mars 2005; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121). Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour de justice a estimé qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vis enseigne qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un

- 17/22 -

C/2126/2017 appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

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 peuvent constituer des défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (ACJC/1023/2013).

C'est au locataire qui entend de s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut (art. 8 CC).

E. 3.2

L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que l'arcade avait été en état d'être exploitée à compter du 17 septembre 2016, de sorte qu'il doit être exonéré de l'entier du loyer pour la période du 1er au 15 septembre 2016, conformément à l'accord entre les parties du 11 avril 2016.

En l'espèce, la procédure a permis d'établir que les travaux dans l'arcade de l'appelant se sont terminés le 31 août 2016 et que ce dernier avait été informé du fait que les déménageurs étaient disponibles à partir du 1er septembre 2016 pour réinstaller le mobilier et les marchandises dans son arcade. Toutefois, à la fin du chantier, l'appelant a lui-même décidé de reporter cette installation à la deuxième semaine de septembre 2016 pour faire entreprendre des travaux de peinture dans son arcade à ses propres frais. A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que la date de restitution de l'arcade à l'appelant est intervenue en date du 1er septembre 2016, ce dernier ayant eu la possibilité de la réintégrer à cette date. Le grief de l'appelant est ainsi infondé.

Il découle de ce qui précède que la conclusion de l'appelant visant à obtenir un montant de 2'250 fr. plus intérêts au titre d'indemnité pour perte de clientèle pour la même période du 1er au 15 septembre 2016 devra être rejetée pour les mêmes motifs.

Partant, le jugement querellé sera confirmé sur ces deux points.

E. 3.3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les périodes des défauts liés au système de chauffage et à l'absence de visibilité.

E. 3.3.1

S'agissant du problème lié au système de chauffage, l'appelant soutient qu'il a été résolu à la fin du mois d'avril 2018, soit au même moment que celui de l'isolation de l'arcade.

- 18/22 -

C/2126/2017

Les premiers juges ont retenu que le défaut lié au chauffage avait pris fin suite au changement des filtres de l'appareil de ventilation, de sorte qu'au début de l'année 2017, la température était remontée à plus de 20 degrés.

Le témoin P_____ a confirmé que l'appelant avait fermé son arcade en raison du froid durant l'hiver 2016/2017 et que bien qu'ayant fréquenté l'arcade également durant l'hiver 2017/2018, il n'avait pas constaté le même problème lié au froid, contrairement à ce que soutient l'appelant. Le témoin N_____ a confirmé lors de l'hiver 2017/2018 que la situation était meilleure dans son arcade, même si elle ne se souvenait pas s'il faisait froid ou non dans l'arcade de l'appelant.

Les explications de l'appelant au sujet de la température ambiante et celle ressentie ne permettent pas d'arriver à une autre conclusion, du fait qu'il y a lieu de distinguer le problème lié au manque de chauffage de celui relatif à l'isolation de l'arcade.

Par conséquent, les premiers juges ont retenu à raison que le défaut lié au chauffage avait pris fin au mois d'avril 2017, de sorte que le grief de l'appelant est infondé.

E. 3.3.2

L'appelant soutient que le défaut résultant de l'absence de visibilité de l'arcade a duré jusqu'au mois de mars 2017 compris, soit également après la fin des travaux dans l'arcade voisine «F_____», comme l'ont confirmé, selon lui, les témoins N_____ et P_____.

Les premiers juges ont retenu l'absence de visibilité de la galerie découlant des travaux dans les arcades voisines du mois de septembre au mois de décembre 2016 ainsi que pour le mois de février 2017, l'intimée ayant admis également une réduction du loyer pour ce dernier mois en raison de la présence d'un enclos devant l'arcade voisine «F_____».

En l'espèce, la période exacte de l'absence de visibilité n'a pas pu être établie par la procédure.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les témoins N_____, I_____ et P_____ n'ont pas été en mesure d'amener plus de précisions sur ce point.

Aucune constatation inexacte des faits ne peut dès lors être admise.

Il s'ensuit que la Cour retiendra à l'instar des premiers juges que l'absence de visibilité de la galerie a porté sur les mois de septembre à décembre 2016 et le mois de février 2017, à l'exclusion du mois de mars 2017.

E. 4.1

A teneur de la loi, 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

- 19/22 -

C/2126/2017 loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO 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). 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 507 consid. 4.1).

La jurisprudence a retenu pour des nuisances occasionnées par un chantier voisin, des réductions de loyer de 25% pendant deux ans (ACJC/467/1996), 35% pour de sérieuses immissions en raison d'un chantier voisin (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, p. 436), 37% en moyenne pour deux chantiers voisins perturbant l'activité d'un cabinet d'ophtalmologie (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du 24 octobre 2005), 60% pour un chantier de démolition/reconstruction affectant l'activité d'une

agence de placement (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005) et 60% pour les nuisances liées à la transformation d'un hôtel (bruit et poussière) ayant entraîné une perte de clientèle pour l'arcade du locataire dont la visibilité a été réduite et l'accès a été rendu plus difficile en raison de la fermeture des deux entrées (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009).

En matière commerciale, la jurisprudence admet une réduction entre 10% et 25% en cas de ventilation et chauffage défectueux (ATF 130 III 504). Une réduction de 25% a été admise en cas de chauffage insuffisant d'un restaurant (ACJC/131/2008 du 4 février 2008). Dans le cas d'un atelier de mécanique pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13 degrés au lieu de la moyenne minimale de 15-16 degrés), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006). Une réduction de 10% a été octroyée en raison d'une température inférieure à 15 degrés pendant la période hivernale d'un garage (ACJC/37/2009 du 12 janvier 2009).

Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4) - une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, no 14 ad art. 259d CO). Il tient

- 20/22 -

C/2126/2017 également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C_219/2005 précité consid. 2.4 in fine).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 315).

E. 4.2

L'appelant soutient en l'espèce qu'au vu de l'usage prévu de la chose louée, de l'intensité de chaque défaut pris individuellement, du fait que ceux-ci se sont combinés durant de très longues périodes, la réduction doit être équivalente à l'entier du loyer du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018, du fait que l'arcade est occupée par une galerie d'art avec les exigences spécifiques qui en découlent, comme une bonne visibilité, un éclairage performant et une température agréable.

S'agissant de ces exigences, le Tribunal a correctement appliqué la jurisprudence, ayant apprécié objectivement notamment la destination des locaux prévue par le contrat entre les parties, à savoir l'exploitation d'un commerce d'objets d'art, l'environnement des locaux y compris leur visibilité et l'ampleur des nuisances pour se prononcer sur l'existence des défauts et la quotité des réductions.

Le Tribunal a considéré qu'au sujet du système de chauffage de l'arcade, il pouvait être retenu que la température d'une galerie d'art devait être la même que celle d'un logement et que s'agissant du système d'éclairage, le déplacement des nouveaux rails de quelques

centimètres par rapport aux anciens constituait un défaut engendrant une réduction de loyer précise.

Une réduction de l'entier du loyer ne se justifie pas en l'espèce, dans la mesure où l'usage de l'arcade et encore plus des dépôts n'étaient pas impossible, ni difficile à l'excès sur toute la durée du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018.

La convention du 11 avril 2016 conclue par les parties prévoyait une réduction totale du loyer, limitée à la période des travaux dans les locaux en cause, empêchant leur utilisation.

Enfin, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10% du fait de l'exécution des travaux dans le grand dépôt de l'appelant du 6 au 17 mars 2017 à raison d'une durée quotidienne de 3h30, restreignant à hauteur de ce pourcentage l'usage de ce dépôt.

Par conséquent, le grief de l'appelant est infondé.

- 21/22 -

C/2126/2017

E. 5

L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas s'être basé sur la convention du 11 avril 2016 pour chiffrer son préjudice consécutif à sa perte de clientèle pour la période du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018.

E. 5.1

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 (art. 259e CO).

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur laquelle est présumée. Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 3 et 35s ad 259e CO).

E. 5.2

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à raison que le montant de l'indemnité convenue entre les parties avait été fixé pour la période durant laquelle les travaux impliquaient la fermeture de l'arcade litigieuse, alors que les locaux pouvaient être à nouveau exploités dès le mois de septembre 2016.

Il n'est pas envisageable de reprendre la teneur de la convention entre les parties pour une autre période que celle arrêtée par celles-ci, alors que les circonstances ne sont pas les mêmes. Il n'est pas établi que les parties auraient considéré un montant équivalent, ce que l'appelant a échoué à démontrer.

En outre, la perte effective de clientèle n'a pas non plus été établie par l'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

E. 6

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). * * * * *

- 22/22 -

C/2126/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/211/2019 rendu le 12 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2126/2017. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Déclare irrecevables les conclusions no 2 et 4 de A_____ prises dans ses plaidoiries écrites. Confirme le jugement entrepris 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.