

GE_GERICHTE ACJC/601/2017 vom 22. Mai 2017

GE Cour de justice, 2017-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_601_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/601/2017 du 22 mai 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/601/2017 del 22 maggio 2017

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés aux intimés par les appelants, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2.1

Les appelants reprochent à l'autorité précédente d'avoir retenu que l'unique défaut affectant les locaux loués consistait en une isolation phonique déficiente. Ils allèguent que l'installation électrique desdits locaux était également défectueuse et que du courrier était régulièrement dérobé dans leur boîte aux lettres.

Les intimés, pour leur part, contestent que le problème d'isolation que présentaient les locaux loués puisse être qualifié de défaut. D'une part, les appelants n'ont pas usé desdits locaux conformément au bail, de sorte qu'ils ne peuvent se prévaloir de l'existence d'un défaut. D'autre part, dans la mesure où le manque d'isolation phonique était connu des précédents locataires, ils sont réputés l'avoir accepté lors du transfert du bail.

Il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un bail à loyer, soit un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire en échange d'un loyer (art. 253 CO). Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque 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 notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (let. a) ou des dommages et intérêts (let. c).

E. 2.2

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon

C/15905/2015 l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux. Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2).

E. 2.3

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties précisait expressément que les locaux étaient loués aux appelants en vue de "l'exploitation d'un tea-room, bar à vins et bières avec possibilités de petite restauration". Eu égard à l'usage convenu, les appelants pouvaient ainsi légitimement attendre du bailleur que les locaux remis à bail bénéficient d'une isolation phonique suffisante pour l'exploitation non seulement d'un tea-room mais également d'un bar à vins et bières, lequel implique de façon notoire la diffusion d'une musique d'ambiance. Or, il résulte du dossier que les locaux concernés souffraient d'un important manque d'isolation phonique ne permettant même pas, selon les normes en matière de protection contre les nuisances sonores, l'exploitation d'un établissement sans musique.

Partant, c'est à bon droit que l'autorité précédente a retenu que l'insuffisance d'isolation phonique des locaux loués constituait un défaut. Le fait que l'état desdits locaux ne permettait pas un usage conforme à leur destination est en effet suffisant pour retenir l'existence d'un défaut, indépendamment de l'utilisation qu'en ont, en réalité, fait les appelants. Par ailleurs, si les locataires précédents avaient effectivement connaissance du manque d'isolation phonique des locaux loués, il ne résulte pas du dossier qu'ils auraient accepté ce défaut, de sorte qu'il ne peut être retenu que les appelants auraient, en reprenant le bail, renoncé à se prévaloir d'un tel défaut.

Enfin, les appelants se contentent, dans leur mémoire d'appel, de se prévaloir de l'existence de deux autres défauts affectant la chose louée, à savoir une défectuosité du système électrique et des vols de courriers, sans contester la motivation de l'autorité précédente selon laquelle les pièces produites ne sont pas suffisamment probantes pour retenir l'existence de tels défauts. Ils n'exposent en particulier pas pour quelles raisons l'appréciation de cette autorité serait erronée. Partant, faute de critique suffisante et suffisamment explicite à l'égard de cette motivation, la Chambre de céans n'est pas tenue de vérifier son exactitude (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; consid. 4.2). En tout état, ces défauts, à supposer

- 15/21 -

C/15905/2015 que leur existence aurait dû être admise, ne sauraient justifier l'octroi d'une réduction de loyer, respectivement de dommages et intérêts, pour les raisons exposées ci-dessous.

E. 3.1

Les appelants font grief à l'autorité précédente d'avoir refusé de leur accorder une réduction de loyer de 50% entre juin 2010 et février 2012. Ils soutiennent en particulier, pour autant qu'on les comprenne, que l'insuffisance d'isolation phonique des locaux loués les a empêchés d'en user conformément à la destination convenue, soit d'exploiter "convenablement" un bar, dès lors qu'il n'était pas possible de respecter les normes de

protection contre les nuisances sonores applicables à un tel établissement et qu'une simple conversation entre les clients était entendue par les autres locataires. Ce défaut d'isolation les a également contraints à prendre diverses mesures coûteuses contre le bruit, telles l'acquisition d'un matériel de sonorisation spécial, l'engagement de chuchoteurs, l'interdiction de consommer des boissons à l'extérieur, l'instauration de limitations dans la diffusion de la musique et la fermeture systématique des portes de l'établissement dès 20h. Les appelants relèvent en outre que la fermeture du bar a été ordonnée en raison de la non-conformité des locaux avec la réglementation en matière de protection contre le bruit et non en raison des nuisances sonores subies par les autres locataires de l'immeuble.

E. 3.2

Lorsque la chose louée est entachée d'un défaut non imputable au locataire, auquel il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et que ledit défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 et 259d CO).

La réduction de loyer que le locataire peut exiger doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : 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 ne se révélant 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).

Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit 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 joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1).

- 16/21 -

C/15905/2015

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, 2010, n. 67 ad art. 259d CO et LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : 18% en raison d'un défaut d'isolation, condensation et humidité excessive dans un local destiné à une école de danse; 20% pour un manque de certaines qualités promises et des installations vétustes dans un restaurant; entre 15 et 25% dans le cas d'une mauvaise ventilation dans un établissement public; 15% en raison d'une température inférieure à 18 degrés en hiver due à une isolation thermique déficiente et 25% pour le chauffage insuffisant d'un restaurant.

La réduction de loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 258; SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 245). Elle est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de celui-ci ou la fin du bail (LACHAT, Commentaire romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 3 ad art. 259d CO).

E. 3.3

En l'espèce, il a été retenu au considérant précédent que les locaux loués présentaient une isolation phonique insuffisante constituant un défaut de la chose louée.

A teneur du contrat de bail, ces locaux ont été loués aux appelants en vue de "l'exploitation d'un tea-room, bar à vins et bières avec possibilité de petite restauration". Ainsi, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il convient d'admettre que les appelants ont, en y exploitant un bar, respecté la destination convenue.

L'exploitation d'un bar à vins et bières implique, de façon notoire, la diffusion d'une musique d'ambiance et des bruits de voix provenant de la clientèle fréquentant l'établissement. Or, il ressort de la procédure que l'isolation phonique des locaux loués ne permettait même pas, au regard des normes en matière de protection contre les nuisances sonores, l'exploitation d'un établissement sans musique, le bruit généré par une simple conversation étant déjà entendu par les locataires logeant à l'étage supérieur. Ainsi, les appelants ne pouvaient jouir des locaux loués conformément à la destination convenue sans violer les normes de protection contre les bruits et provoquer des nuisances sonores importunant les autres locataires de l'immeuble. Ils ont ainsi, durant leur activité, notamment dû faire face à des plaintes du voisinage, ont fait l'objet d'une dénonciation auprès de SPBR et du Service du commerce, ont reçu un avertissement du bailleur suivi d'une résiliation de leur bail, et ont finalement été contraints de fermer leur établissement sur ordre du Service du commerce. S'ils ont certes une part de responsabilité dans la survenance de ces faits dans la mesure où ils ont, ainsi que l'a retenu la Cour de justice dans son arrêt du 29 février 2016, violé leur obligation contractuelle de ne pas provoquer des nuisances sonores, en particulier après

- 17/21 -

C/15905/2015 22 heures, il n'en demeure pas moins que l'isolation phonique des locaux loués ne permettait pas l'exploitation d'un bar dans le respect des normes de protection contre les bruits et sans générer de dérangements pour les autres locataires. Le Service du commerce a d'ailleurs relevé que le problème des nuisances sonores ne provenait pas uniquement de la musique diffusée dans le bar, mais également de l'isolation des locaux loués qui n'était pas conforme. Sa décision d'ordonner la fermeture du bar a au demeurant été motivée par le fait que les locaux loués n'étaient pas conformes aux normes applicables en matière d'isolation sonore.

Il est donc établi, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente, que les appelants ont été entravés dans l'usage convenu de la chose louée en raison du manque d'isolation phonique des locaux. S'agissant d'un défaut dont l'élimination nécessitait des travaux d'une certaine ampleur, les appelants peuvent donc prétendre sur le principe à une réduction de loyer.

Durant la période pour laquelle une réduction de loyer est demandée, l'insuffisance d'isolation phonique des locaux loués a uniquement rendu impossible une jouissance paisible de ceux-ci sans toutefois empêcher en tant que telle l'exploitation du bar. Les appelants ont en outre une part de responsabilité dans les entraves subies puisqu'ils n'ont pas respecté leur obligation contractuelle de ne pas provoquer des nuisances sonores gênant les autres locataires, en particulier après 22h. Compte tenu de ces éléments, la Cour fixera en équité la réduction de loyer à 10%. La restitution du trop-perçu de loyer devra être opérée par C_____, D_____ SÀRL n'ayant jamais été partie au contrat de bail conclu par les

appelants. Dans la mesure où il n'est pas contesté que l'exploitation du bar a débuté le 22 juillet 2010 et où il résulte du dossier que C._____ avait, à cette époque, connaissance du problème d'isolation phonique affectant les locaux loués, la réduction de loyer sera accordée à compter de cette dernière date. Le défaut n'ayant jamais été éliminé, elle prendra fin le 29 février 2012, date à laquelle la fermeture du bar a été ordonnée.

C._____ sera en conséquence condamné à verser aux appelants la somme de 7'095 fr. 50 (3'600fr. (loyer mensuel) x 10% x 19 mois et 22 jours) à titre de restitution du trop-perçu de loyer, avec intérêts à 5% de la date moyenne du 18 mai 2011.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et modifié en conséquence.

Enfin, s'agissant des autres défauts dont se prévalent les appelants, soit une défectuosité du système électrique et des vols de courriers, même en admettant que leur existence aurait dû être admise, les conditions à l'octroi d'une réduction

- 18/21 -

C/15905/2015 de loyer pour ces défauts ne seraient en tout état pas réunies. Les appelants ne démontrent en effet pas que le bailleur aurait eu connaissance desdits défauts.

E. 4.1

Les appelants reprochent également à l'autorité précédente de les avoir déboutés de leurs prétentions en dommages et intérêts. Reprenant à l'identique la motivation développée dans le cadre de leur demande en paiement, ils se prévalent de moyens en lien avec la faute du bailleur et le dommage qu'ils prétendent avoir subi.

E. 4.2

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel, soit de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre les allégués de fait ou les arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

Lorsque le jugement entrepris se fonde sur des motivations alternatives et indépendantes, l'appelant doit contester avec succès l'ensemble de ces motivations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_525/2014 du 5 mai 2015 consid. 3).

E. 4.3

En l'espèce, l'autorité précédente a rejeté la demande de dommages et intérêts des appelants en se fondant sur une double motivation, à savoir, d'une part, qu'il n'était pas possible de replacer ces derniers dans la situation qui aurait été la leur si le contrat avait correctement été exécuté en raison de leur comportement contraire au contrat de bail, et, d'autre part, que la faute commise était telle qu'elle était de nature à interrompre le lien de causalité entre le manque d'isolation phonique et le dommage prétendument subi.

- 19/21 -

C/15905/2015 Ainsi, conformément aux principes susénoncés, les appelants devaient, afin de démontrer le caractère erroné de la solution retenue par l'autorité précédente, contester ces deux motivations. Or, dans la partie en droit de leur mémoire d'appel en lien avec leur prétention en dommages et intérêts, les appelants se contentent de reprendre à l'identique la motivation de leur demande en paiement. Ils ne discutent ainsi que de la problématique de la faute du bailleur et du dommage subi, soit d'aspects qui n'ont pas été examinés dans le jugement entrepris, le rejet de leur prétention ayant été prononcé pour d'autres motifs. Ils n'émettent en revanche aucune critique - à tout le moins de façon explicite - à l'encontre de la double motivation retenue par l'autorité précédente pour nier leurs droits à des dommages et intérêts ni n'expliquent pour quelles raisons elle serait erronée, faisant, de manière surprenante, complètement fi de celle-ci. Ainsi, si la Cour de céans entrait en matière, elle se trouverait contrainte de réexaminer le litige comme le ferait un juge de première instance, ce qui n'est pas admissible. Ainsi, faute pour les appelants de s'être conformés aux exigences de motivation requises par l'art. 311 al. 1 CPC pour contester le refus de l'autorité précédente de leur octroyer des dommages et intérêts, la Chambre de céans ne procédera pas à un nouvel examen de cette question.

E. 5

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). * * * * *

- 20/21 -

C/15905/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 novembre 2016 par A_____ et B_____ Sàrl contre le jugement JTBL/950/2016 rendu le 14 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15905/2015-1-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Réduit de 10% le loyer mensuel net de 3'600 fr. de l'arcade louée par A_____ et B_____ SÀRL dans l'immeuble sis _____ à Genève pour la période du 22 juillet 2010 au 29 février 2012. Condamne en conséquence C_____ à restituer à A_____ et B_____ SÀRL le trop- perçu de loyer en découlant, soit la somme de 7'095 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 18 mai 2011. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 21/21 -

C/15905/2015 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.