

GE_GERICHTE ACJC/636/2025 vom 22. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_636_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/636/2025 du 22 mai 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/636/2025 del 22 maggio 2025

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 l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelante sollicite l'octroi d'une réduction de loyer de 15% par mois du 4 mars 2019 au 30 septembre 2020, soit 975 fr. par mois, représentant un montant total de 18'525 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

Pour le surplus, l'appel et l'appel joint, écrits et motivés (art. 311 al. 1 CPC), ont été interjetés dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel 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). Cela étant, conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, la Cour revoit la cause uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable - pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du

E. 6

septembre 2016 consid. 5.3).

C/4341/2020 2. Sur appel joint, la baillesse persiste à soutenir que la locataire, colocataire à titre solidaire de C_____, serait dépourvue de toute légitimation active dans la mesure où une réduction de loyer ne pourrait pas être opposable à ce dernier. La Cour a déjà tranché cette même question dans son arrêt ACJC/1331/2022 du

E. 10

octobre 2022, selon lequel, en cas de défauts de la chose louée, chaque colocataire peut agir seul en justice pour faire valoir ses droits concernant la remise en état, la consignation du loyer et la réduction proportionnelle du loyer. Les arguments soulevés par la baillesse, qui s'est référée à ceux précédemment présentés par-devant la Cour et ayant donné lieu à l'arrêt ACJC/1331/2022 auquel il peut être renvoyé, ne justifient pas de modifier cet arrêt. La locataire disposait donc de la légitimation active pour déposer seule des conclusions ayant trait à la consignation, à la réduction de loyer et au remboursement du trop-perçu. Partant, l'appel joint de la baillesse doit être rejeté sur ce point. 3. L'appelante remet en cause la quotité de la réduction de loyer fixée par le Tribunal à 5%, soutenant qu'une réduction de 15% du paiement du loyer pendant la période concernée aurait dû lui être accordée. Pour sa part, sur appel joint, l'intimée considère qu'aucune réduction de loyer n'aurait dû être accordée à la locataire dans la mesure où il n'existait pas de défaut restreignant l'usage de la chose louée. 3.1.1 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. En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'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 notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (let. b). 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 322). 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

- 10/13 -

C/4341/2020 raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1; 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1; ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; SJ 1985, p. 575). 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 de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon 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; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 1 ad art. 256 CO). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C_527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661). 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, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12ème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 259). Selon la jurisprudence, l'entrave à la jouissance de la chose est une condition objective et non pas subjective. Il n'y a pas lieu de tenir compte de l'occupation effective des locaux par le locataire pour déterminer si oui ou non ce dernier a droit à une diminution de loyer (ACJC/726/2008 du 16 juin 2008). 3.1.2 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5.1). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le Tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1).

- 11/13 -

C/4341/2020 A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013). 3.1.3 Le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'était pas contraire au droit fédéral de considérer l'entrave à l'accès motorisé jusqu'au pied de l'escalier d'entrée comme défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer, ce pour autant que l'entrave constatée soit contraire à l'usage approprié auquel la locataire en question pouvait prétendre. Dans le cas d'espèce, les locaux étaient destinés à l'usage d'une garderie, et l'accès au pied de l'escalier était entravé par l'exploitante des locaux du rez-de-chaussée qui y entreposait du matériel ou y faisait stationner ses véhicules ou ceux de ses clients. Le Tribunal fédéral a jugé qu'une réduction de loyer de 5% était alors appropriée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013). Des réductions de loyer de 10% pour la suppression d'une des deux entrées d'un immeuble commercial, soit celle conférant l'accès le plus commode et ouvrant sur une rue marchande et prestigieuse, ont été accordées (ACJC/580/2009 du 11 mai 2009). La Cour a confirmé une réduction de loyer de 15% en lien avec la fermeture d'une des routes d'accès aux locaux, entraînant le blocage quotidien de véhicules entre un quart d'heure et une demi-heure. Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un atelier mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôts (ACJC/580/2019 du 8 juillet 2019). 3.2. 3.2.1 En l'espèce, la destination des locaux telle qu'elle ressort du contrat de bail est celle de « dépôt et entretien de véhicules ». L'entreposage de véhicules et leur entretien requiert nécessairement des allées et venues dans les locaux concernés. Les employés de la locataire ont confirmé avoir rencontré des problèmes d'accès aux locaux en raison de véhicules de tiers mal stationnés,

ce parfois plusieurs fois par semaine. A cet égard, ces témoignages ne sont pas dépourvus de force probante comme l'allègue l'intimée, ce d'autant plus que les photographies produites par l'appelante permettent également de constater les situations d'encombrement et que la bailleresse elle-même a mandaté, provisoirement, une société chargée de la surveillance du parking afin de remédier aux problèmes allégués par le locataire.

- 12/13 -

C/4341/2020 Il est ainsi établi que l'accès aux locaux loués a été restreint de manière momentanée à plusieurs reprises pendant la période concernée, ce qui a restreint l'usage des locaux. Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu l'existence de problèmes d'accès aux locaux, et les conséquences en résultant, admettant dès lors un défaut de la chose louée. 3.2.2 S'agissant de la quotité de la réduction de loyer, et comme relevé à juste titre par le Tribunal, l'accès aux locaux n'a pas été empêché de manière permanente. Il a toutefois été rendu plus difficile, plusieurs fois par semaine, ce qui nécessitait alors parfois plusieurs minutes d'attente pour entrer et sortir desdits locaux. Contrairement à ce qu'allègue la locataire, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 précité ne concerne pas un défaut diminuant le confort des personnes se rendant chez une locataire, puisque les problèmes d'accès allégués impactaient directement l'exploitation d'une garderie, en rendant plus compliqué voire impossible l'accès au pied de l'escalier de l'immeuble. L'état de fait de l'arrêt ACJC/580/2019 auquel se réfère également la locataire est par ailleurs différent de celui du cas d'espèce, puisqu'il ne s'agissait pas de blocages ponctuels plusieurs fois par semaine, mais de blocages quotidiens pouvant durer entre un quart d'heure et une demi-heure, pour des locaux destinés à l'exploitation d'un atelier mécanique-auto ainsi qu'à l'usage de dépôts. En ce qui concerne les arguments soulevés par la bailleresse, et comme indiqué précédemment, l'usage de dépôt et d'entretien des véhicules implique nécessairement de pouvoir accéder aux locaux loués, sans qu'il ne soit question d'allées et venues répétées. Pour les raisons qui précèdent, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant la quotité de la réduction de loyer à 5% pour la période allant du 4 mars 2019, date de signalement à la bailleresse, jusqu'au 30 septembre 2020, tel que sollicité par la locataire à l'appui de ses conclusions. 3.2.3 Les griefs tant de l'appelante que de l'intimée sur appel joint se révèlent en conséquence infondés. Le jugement attaqué sera donc confirmé. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/4341/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 19 août 2024 par A_____ SARL et l'appel joint interjeté le 16 septembre 2024 par la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ contre le jugement JTBL/660/2024 rendu le 17 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4341/2020. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Jean-Philippe ANTHONIOZ, Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETI, greffière.

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.