

GE_GERICHTE ACJC/639/2014 vom 30. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_639_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/639/2014 du 30 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/639/2014 del 30 maggio 2014

Erwägungen

E. 31

décembre 2011. Ce jugement d'évacuation a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 16 décembre 2013 (ACJC/1504/2013). Aucun recours n'a été formé contre cet arrêt. D. a. Par requête du 25 novembre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, formée à l'encontre des époux D_____ et E_____ et de la masse en faillite, A_____ a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle ne disposait plus de son attique, à une réduction de loyer de 100% jusqu'à la rénovation finale des locaux et la restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme et à la condamnation des défendeurs à des dommages-intérêts à chiffrer. Déclarée non conciliée à l'audience du 4 avril 2012, A_____ a déposé sa requête au greffe du Tribunal de première instance le 3 mai 2012, qui l'a transmise au Tribunal des baux et loyers. Elle offrait notamment de prouver par une inspection locale et le témoignage de F_____ que les travaux de l'attique n'étaient pas terminés, qu'elle ne disposait pas du hall d'entrée du 8ème étage ainsi que l'existence d'autres nuisances subies. b. Par ordonnance du 6 juin 2012, le Tribunal a invité la demanderesse à préciser la valeur litigieuse de sa demande et, le cas échéant, à se conformer aux exigences de la procédure ordinaire relatives à l'allégation des faits et aux offres de preuves. c. Par courrier du 7 juin 2012, A_____ a indiqué que la valeur litigieuse de sa demande se montait à 90'528 fr., correspondant à 27 mois de loyer, du 1er octobre 2008 au 31 décembre 2010. Puis, elle a exposé que "le loyer ayant été calculé arbitrairement dès cette date à 1'443 fr. 25, ensuite de la perte d'un tiers environ de la surface louée; la procédure introduite pouvant raisonnablement donner lieu à un jugement fin 2012, soit de 100% de ce montant sur 24 mois". Elle a par ailleurs persisté dans ses précédentes conclusions dans son mémoire de complément du 27 juin 2012, accompagné "d'un chargé des pièces requises" énumérant différents documents à produire par les époux D_____ et E_____ et la masse en faillite. d. Les époux D_____ et E_____ et la masse en faillite ont conclu à l'irrecevabilité de la demande et au déboutement de la demanderesse par mémoires des 12 et 13 juillet 2012.

- 8/21 -

C/26376/2011 e. En date du 7 janvier 2013, le Tribunal a ordonné un second échange d'écritures et imparti à A_____ un délai pour répliquer au 6 février 2013. Le dernier jour dudit délai, le conseil de A_____ a sollicité une prolongation de celui-ci, qui lui a été refusée au motif qu'il lui appartenait de prendre toute mesure pour rencontrer sa mandante et se faire communiquer les documents nécessaires à réception de l'ordonnance précitée et, le cas échéant, de solliciter une prolongation du délai avant l'échéance de ce dernier en démontrant l'impossibilité de le respecter. f. Par ordonnance de preuve du 20 mars 2013, le Tribunal a imparti notamment aux époux D_____ et E_____ et à la masse en faillite un délai pour verser à la procédure les documents attestant de la fin des travaux dans

l'immeuble et tous documents attestant de réductions de loyer accordées à d'autres locataires de l'immeuble, admettant ainsi les offres de preuves proposées par A_____. g. Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de débats principaux et de premières plaidoiries du 24 avril 2013. En outre, A_____ s'est déclarée en mesure de verser à la procédure un constat des lieux établi par un huissier à sa demande. Elle a toutefois été rendue attentive à la tardiveté de son offre de preuve. h. Par courrier du 24 avril 2013, A_____ a sollicité, au vu des déclarations du témoin G_____ relatives à l'état de l'attique, alternativement une inspection locale ou l'apport du constat d'huissier précité, mesures auxquelles le conseil des époux D_____ et E_____ s'est opposé par courrier du lendemain. Ces offres nouvelles de preuves ont été écartées par ordonnance motivée du 8 mai 2013. Les premiers juges ont estimé que l'offre de preuve était tardive et A_____ était réputée avoir renoncé à compléter ses allégations et ses offres de preuves, ayant sollicité le dernier jour du délai imparti pour répliquer une prolongation de celui-ci. En outre, le Tribunal a considéré que la production du constat d'huissier relatif à l'état des locaux litigieux ne constituait pas un moyen de preuve nouveau, dès lors que l'état desdits locaux ne s'était pas modifié depuis le début de la procédure. Enfin, l'inspection locale destinée également à déterminer l'état de l'attique, qui n'était ni allégué ni contesté, n'était pas pertinente eu égard au contenu des déclarations du témoin G_____ et ne répondait pas aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC. i. Par bordereau du 3 mai 2013, la masse en faillite a adressé au Tribunal différents documents relatifs aux réductions de loyer accordées à d'autres locataires de l'immeuble. Les réductions accordées aux locataires variaient en fonction des périodes ainsi que des logements et se sont élevés entre 10% et 45% des loyers.

- 9/21 -

C/26376/2011 j. D'entente entre elles, les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites en date des 20 et 21 juin 2013, par lesquelles elles ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger après réception de ces écritures. EN DROIT 1. L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les délais et forme utiles (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des prétentions pécuniaires dont la valeur litigieuse capitalisée est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 92 al. 2 et 308 al. 2 CPC). En revanche, l'appelante ne formule aucun grief contre le jugement la déboutant de ses conclusions en constatation des graves nuisances subies et en dommages-intérêts, l'appel étant insuffisamment motivé sur ce point, ces conclusions seront déclarées irrecevables (art. 311 al. 1 CPC).

1.2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, qui régit de manière complète et autonome l'admission d'allégations et d'offres de preuve nouvelles en appel (ATF 138 III 625 consid. 2.2). De tels faits et moyens probatoires ne sont pris en considération que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer des faits nouvellement découverts en appel de démontrer la réalisation des conditions - strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_739/2013 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2). 1.2.2 En l'occurrence, l'appelante a produit un constat d'huissier établi le 18 avril 2013 accompagné de photos, alors que les premiers juges avaient refusé cette offre de preuve puisque tardive. La recevabilité de ce moyen de preuve nouveau ainsi que des allégués y relatifs, sera traitée dans le cadre des développements afférant au droit à la

preuve ci-après (consid. 3.3 ci-dessous). S'agissant des autres pièces produites par l'appelante, elles sont toutes antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges et l'appelante n'expose pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de les produire, en première instance. Elles ne sont donc pas recevables. 1.3 La Chambre de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes de disposition (art. 58 al. 1 CPC) et

- 10/21 -

C/26376/2011 des débats (art. 55 al. 1 cum art. 243 al. 1 et al. 2 a contrario CPC) applicables à la présente procédure. 2. Les intimés contestent la recevabilité de la demande, déposée devant le Tribunal de première instance, alors qu'il était incompétent *ratione materiae*. 2.1 Aux termes de l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. L'incompétence matérielle du juge est relevée d'office (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011,

E. 32

ad art. 59 CPC). La non-réalisation d'une condition de recevabilité aboutit, le cas échéant, à un jugement d'irrecevabilité (BOHNET, op. cit., n. 153 ad art. 59 CPC). 2.2 Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder (art. 209 al. 1 CPC). A compter de la délivrance de l'autorisation de procéder, le demandeur est en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de 30 jours dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles (art. 209 al. 3 et 4 CPC). Le Tribunal des baux et loyers du lieu où est situé l'immeuble est compétent pour statuer sur les actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme (art. 89 LOJ et 33 CPC). 2.3 Si l'acte introductif d'instance retiré ou déclaré irrecevable pour cause d'incompétence est réintroduit dans le mois qui suit le retrait ou la déclaration d'irrecevabilité devant le tribunal ou l'autorité de conciliation compétent, l'instance est réputée introduite à la date du premier dépôt de l'acte (art. 63 al. 1 CPC). Il en va de même lorsque la demande n'a pas été introduite selon la procédure prescrite (art. 63 al. 2 CPC). 2.4 Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 627 consid. 6.1 et 128 II 112 consid. 10b/aa). En application de ce principe, on admet généralement qu'une partie ne doit pas être lésée par une indication erronée des voies de droit (ATF 115 Ia 12 consid. 4a p. 19 et 112 Ia 305 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 8C_184/2010 du 27 avril 2010 consid. 3.4).

- 11/21 -

C/26376/2011 2.5 En l'espèce, l'incompétence du Tribunal de première instance devant lequel la demande avait été introduite, après l'essai préalable de conciliation, était manifeste puisqu'elle découlait de la loi. Aussi cette autorité aurait-elle dû, si ce n'est rendre une décision d'irrecevabilité, à tout le moins attirer l'attention de l'appelante sur ce problème. De la sorte, cette dernière aurait pu la retirer et l'introduire par-devant le Tribunal des baux et loyers, le cas échéant, dans le délai de grâce supplémentaire résultant de l'art. 63 CPC. La demande aurait dès lors été réputée avoir été introduite à la date de la saisine du Tribunal de

première instance et, en conséquence, dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 209 al. 4 CPC. Or, en l'occurrence, la demande a été transmise par le Tribunal de première instance au Tribunal des baux et loyers, qui n'a émis aucune réserve relative à sa compétence. L'appelante s'y est fiée poursuivant la procédure sur le fond, ce qui a eu pour effet de la priver de la protection offerte par l'art. 63 CPC et est incompatible avec la protection de la bonne foi du justiciable. Considérer, à ce stade de la procédure, que le dépôt de l'action de l'appelante n'était pas recevable serait contraire à l'art. 9 Cst. Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande en réduction du loyer de l'appelante est recevable.

3. 3.1 Lorsque le bailleur procède à des travaux de rénovation ou de modification de la chose, il doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 260 al. 2 CO). Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Sont défectueux les locaux qui ne présentent pas une qualité, soit que le bailleur avait promise, soit sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié de l'usage convenu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2; ATF 135 III 345 consid. 3.2). Les parties peuvent convenir, expressément ou tacitement, de l'usage qui sera fait de l'objet concerné; les règles usuelles d'interprétation sont applicables. A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). 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

- 12/21 -

C/26376/2011 destination de l'objet loué, l'âge et le type de 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, XII^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 219; HIGI, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 258 CO). L'attitude du locataire constitue, parmi d'autres, un critère servant à déterminer l'état convenu des locaux. S'il ne réagit pas lors de l'état des lieux d'entrée, ou immédiatement après, on peut en déduire, selon les circonstances, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat. Toutefois, cette règle n'est pas absolue, le locataire n'étant pas obligé de donner au bailleur un avis immédiat des défauts sous peine d'être déchu de ses droits. Demeure réservée l'attitude contradictoire du locataire, notamment en rapport avec celle lors de l'état des lieux d'entrée, constitutive d'un abus de droit (art. 2 al. 2 CC, LACHAT, op. cit., ch. 1.3, pp. 218 et 219). Les parties peuvent convenir d'un état des locaux inférieur à l'état usuel (mais conforme au contrat) moyennant un loyer réduit ou le paiement par le bailleur d'une indemnité. La location des locaux "nus" est licite (ATF 104 II 202; LACHAT, op. cit., ch. 1.7, p. 250). Les parties peuvent valablement convenir qu'un commerçant prendra à sa charge les travaux d'aménagements des locaux loués, moyennant un abattement du loyer ou une indemnité. De même, les parties peuvent exceptionnellement décider que le locataire reçoit les locaux "en l'état", mais il doit en avoir été tenu compte lors de la fixation du loyer (réduction du loyer en raison des défauts constatés), de manière claire et perceptible. De tels accords particuliers ne valent pas pour des défauts

cachés. Une convention dérogeant valablement aux art. 258 et ss CO ne doit pas être admise à la légère, en particulier, l'absence de réaction immédiate du locataire à réception des locaux ou lors de la survenance d'un défaut n'équivaut qu'exceptionnellement à une renonciation à ses droits (LACHAT, op. cit., ch. 1.7, p. 250). 3.2 Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 consid. 3.2). Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défaut de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties (HIGI, op. cit., n. 5 et 11 ad. art. 259d CO). En outre, le locataire n'a pas à respecter une

- 13/21 -

C/26376/2011 priorité entre les différents moyens à sa disposition et ceux-ci ne s'excluent pas (SVIT-Kommentar, no 5 ad art. 259a CO; HIGI, op. cit., no 13 ad art. 259a CO). Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, op. cit., p. 226). En revanche, un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, op. cit., p. 225). 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. 3.3 En l'espèce, l'appelante a fait état de nuisances dues aux travaux de rénovation et a fait valoir que le hall d'entrée du 8ème étage et l'attique étaient inutilisables. Les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait ni étayé ni prouvé ni même offert de prouver les nuisances subies concernant le hall d'entrée du 8ème étage. Le Tribunal a également retenu que l'attique était totalement inutilisable depuis le 1er octobre 2008, ce qui n'est pas contesté par les parties. Il a considéré que les conclusions de l'appelante ne visaient cependant que cette période du 1er octobre 2008 à fin décembre 2010 et que, par conséquent, il n'importait guère de savoir si l'attique avait valablement été restitué en mars 2011. A cet égard, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal interprété ses conclusions et d'avoir écarté deux offres de preuve, dont elle avait persisté à solliciter l'administration en première instance. Ce faisant, elle s'est implicitement plainte d'une violation de l'art. 8 CC et de l'art. 152 CPC, du chef du refus de la mise en œuvre d'un transport sur place ou d'une inspection locale, alternativement, de la production d'un constat d'huissier du 18 avril 2013. 3.3.1 Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Toute partie a ainsi droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al 1 CPC). Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 2 ad art. 152 CPC). A ce droit correspond un devoir du Tribunal de donner suite aux offres de preuves dans les limites tracées par la loi (SCHWEIZER, op. cit., n° 6 ad art. 152 CPC).

- 14/21 -

C/26376/2011 La partie n'a droit à l'administration de la preuve que si le moyen de preuve est adéquat, c'est-à-dire s'il est apte à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 ad art. 152 CPC). L'administration d'une preuve peut, au demeurant, toujours être refusée, lorsque le juge parvient à se forger une conviction sur la base des éléments déjà recueillis et estime la mesure requise impropre à modifier son appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3 = JdT 2009 I 303). En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable n'est pas fondé à reprocher à une autorité l'absence d'administration d'une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé en cours de procédure, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3). 3.3.2 En l'espèce, l'appelante avait conclu dans sa requête du 25 novembre 2011 à une réduction du loyer de 100% jusqu'à la rénovation finale des locaux et la restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme. Appelée à préciser la valeur litigieuse, l'appelante a indiqué que la valeur litigieuse était composée d'un montant de 90'528 fr., correspondant à 27 mois de loyer du 1er octobre 2008 au 31 décembre 2010, puis "le loyer ayant été calculé arbitrairement dès cette date à Fr. 1'443 fr. 25, ensuite de la perte d'un tiers environ de la surface louée; la procédure introduite pouvant raisonnablement donner lieu à un jugement fin 2012, soit de 100% de ce montant sur 24 mois". Même si l'explication donnée par l'appelante relative à la valeur litigieuse était un peu confuse s'agissant de la réduction du loyer pour la période postérieure au 31 décembre 2010, il n'en demeure pas moins qu'à sa lecture les premiers juges ne pouvaient comprendre que l'appelante avait renoncé à une partie de ses conclusions. Au contraire, il ressort de celle-ci que l'appelante a également estimé la valeur litigieuse correspondant à la réduction du loyer au-delà du 31 décembre 2010 jusqu'à fin 2012. L'appelante a proposé un transport sur place dans sa demande ou, alternativement, la production d'un constat d'huissier, après la dernière audience d'instruction. Elle a persisté à solliciter l'administration de ces preuves par courrier du 29 avril 2013 et s'est encore plainte dans ses plaidoiries finales 20 juin 2013 de ce que les intimés s'étaient opposés à la production du constat d'huissier. Ces offres de preuve

- 15/21 -

C/26376/2011 visaient à prouver l'état dans lequel se trouvait l'attique lorsque les bailleurs ont voulu le lui restituer le 11 mars 2011. Dans leur ordonnance du 8 mai 2013, les premiers juges ont retenu que la production d'un constat d'huissier relatif à l'état de l'attique constituait une offre de preuve tardive, dès lors que l'état desdits locaux n'avait pas changé depuis le début de la procédure et que l'inspection locale destinée également à déterminer l'état de l'attique, qui n'était ni allégué ni contesté, n'était pas pertinente eu égard au contenu des déclarations du témoin G_____. Or, il appert au contraire que l'état de l'attique au moment de sa restitution est litigieux et que la déclaration dudit témoin relative à l'état des locaux est partiellement contredite par un courrier de la régie C_____ du 5 janvier 2011 qui expose que l'état de l'attique est dégradé par rapport à son état lors de sa remise à la copropriété. Il en découle que l'offre de preuve de l'appelante portait sur un fait pertinent pour statuer sur ses prétentions en réduction de loyer dès le 11 mars 2011, et que le moyen de preuve proposé était adéquat, dès lors que, d'après le témoin G_____, l'état de ces locaux était inchangé depuis la date à laquelle les bailleurs avaient proposé de restituer ceux-ci. Même si l'appelante avait tardivement offert de prouver par un constat d'huissier l'état de l'attique au moment de sa restitution, il n'en demeure pas moins que dans sa

demande elle avait dûment offert de prouver celui-ci par une inspection locale à laquelle les premiers juges n'ont pas donné suite. L'appelante ayant persisté dans cette offre de preuve, le Tribunal ne pouvait renoncer à une inspection des locaux sans admettre le rapport d'expertise proposé par l'appelante comme moyen de preuve alternatif. Les premiers juges ont ainsi consacré une violation du droit à la preuve. Le Tribunal n'ayant pas statué sur une partie de la demande et l'instruction étant incomplète, la cause sera renvoyée aux premiers juges pour complément d'instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision sur ce point (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC). La question de la recevabilité du constat d'huissier produit en appel peut dès lors demeurer ouverte. Pour le surplus, l'appelante ne persistant pas à demander l'administration des preuves concernant l'absence de disposition du hall d'entrée du 8ème étage et les autres nuisances subies, il faut considérer qu'elle y a renoncé, soit en particulier l'audition de F_____, de sorte qu'elle ne peut se plaindre à cet égard d'une violation du droit à la preuve.

- 16/21 -

C/26376/2011 3.4 La Cour peut néanmoins statuer sur les prétentions en réduction du loyer d'octobre 2008 jusqu'au 10 mars 2011. 3.4.1 En vertu de l'art. 259d CO, lorsque des défauts excluent ou entravent l'usage pour lequel la chose a été louée, le preneur de bail peut réclamer une réduction proportionnelle du loyer - lequel s'entend net, soit charges non comprises (BOHNET/MONITINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n° 18 ad art. 259d CO) - jusqu'à l'élimination des altérations. Une réduction n'est envisageable que dans l'hypothèse où l'usage de la chose est restreint de 5% au moins (défaut qualifié d'intensité moyenne); une restriction de deux pour cent est toutefois admise (altération mineure; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 4; ATF 135 III 345 consid. 3.2), lorsque l'atteinte - qui peut alors être d'ordre exclusivement esthétique - est permanente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_33/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5 et 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.4, cette dernière décision admettant une réduction de loyer de 2% en raison de l'état déplorable de la moquette de l'entrée d'un immeuble pendant une période de cinq ans et demi; BOHNET/MONTINI, op. cit., Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n° 8 s. ad art. 259d CO). La quotité de la réduction est proportionnelle au défaut. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2; ATF 130 III 504 consid. 4.1). Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer, une appréciation en équité est autorisée; le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ibidem); il tient 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); il peut, par ailleurs, considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.2). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties en raison de travaux dans l'immeuble : 10% pendant trois mois pour la privation d'usage d'un balcon de mi-juin à mi-septembre et manque de lumière et d'intimité durant huit mois de travaux (arrêt de la Cour de justice de Genève du 12 mars 2001, ACJC/220/2001); 15% pour la privation d'ascenseur, de buanderie, de grenier et d'antenne TV aux 6ème et 7ème étages (arrêt de la Cour de justice de Genève du 21 décembre 1976); 10% pour la perte d'usage d'une cave

faisant partie inté- grante du contrat de bail et de 10% supplémentaires pour la perte d'usage du gre- nier (arrêt de la Cour de justice de Genève du 6 décembre 2004, ACJC/1478/2004); 20% pour la suppression temporaire de la cave et du grenier

- 17/21 -

C/26376/2011 (arrêt de la Cour de justice de Genève du 6 décembre 2004 ACJ 1478); 25% pour une terrasse inutilisable en raison de travaux de réfection de façade parti- culièrement bruyants (arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 23 août 2000, DG216/98). 3.4.2 En l'espèce, la non utilisation de l'attique pendant la durée des travaux, soit d'octobre 2008 au 10 mars 2011 à tout le moins, constitue un défaut qui peut être qualifié de grave. L'appelante a fait valoir une réduction de 100% du loyer pour toute la période concernée, à savoir d'octobre 2008 au 10 mars 2011. Devant les premiers juges, elle avait relevé que l'attique constituait 1/3 de la surface des locaux loués et qu'il disposait d'une "immense et magnifique terrasse". Elle a admis que les locaux lui avaient été remis dans un état vétuste en 1996 et a allégué que d'importants travaux de rénovation avaient été à sa charge. Il ressort en outre du contrat de bail que les parties s'étaient mises d'accord pour que les locaux soient loués dans leur état et que les travaux de rénovation soient à la charge de la locataire. D'après le témoin G _____, l'attique était insalubre avant les travaux de rénovations, le toit et les fenêtres n'étaient pas étanches. Il avait qualifié celui-ci de "taudis". Les aménagements des locaux étaient très défraîchis. Le fait que ce témoin soit un mandataire des intimés ne permet pas de conférer à sa déclaration une valeur probante moindre, dès lors qu'aucun indice ne permet d'affirmer qu'il a délibérément fait une fausse déclaration (arrêt du Tribunal fédéral 4A_12/2013 du 27 juin 2013 consid. 2.2.1). En outre, l'appelante n'a pas démontré que l'attique était habitable, respectivement meublé, comme elle l'allègue pour la première fois en appel. Cela étant, l'attique est composé d'une pièce de 53 m² et d'une terrasse de 182 m², et l'appartement au 8ème étage était composé de 6,5 pièces de 116 m² et de deux balcons de 17m² chacun. La surface exacte de l'appartement situé au 7ème étage composé de 5,5 pièces ne ressort pas du dossier. Le loyer mensuel pour ces trois objets loués par l'appelante s'élevait à 2'370 fr. charges incluses plus frais de télé-réseau de 38 fr. 50 par mois. Lors de la vente de ce dernier objet aux époux I _____ et J _____ le 8 novembre 2010, le loyer de cet appartement a été fixé à 742 fr. 80 par mois, correspondant à 21/67èmes du loyer de 2'370 fr., plus 19 fr. 25 de télé-réseau, correspondant à la moitié des frais de télé-réseau de 38 fr. 50, soit au total 762 fr. 05 par mois. Le loyer pour l'appartement du 8ème et de l'attique a été fixé par les bailleurs au montant de 1'646

- 18/21 -

C/26376/2011 fr. 45 par mois, correspondant à la différence entre le loyer mensuel de base et le loyer de l'appartement du 7ème étage (soit 46/67èmes du loyer de base). L'ensemble de ces circonstances ne permet pas à la Cour d'évaluer la valeur objec- tive de l'attique pour calculer la réduction proportionnelle résultant de la privation de l'attique pendant la durée des travaux. Partant, la Cour appréciera en équité l'étendue de la réduction du loyer à consentir à l'appelante. Il y a lieu de tenir compte du fait que la perte d'usage ne concerne qu'une partie du logement, qui a teneur du bail était loué en l'état et dont les travaux de rénovation étaient à la charge de l'appelante. En outre, l'état de locaux avant la remise à la bailleuse en novembre 2008 ne permettait pas d'y résider. En revanche, rien n'in- dique que la grande terrasse en attique était inutilisable avant le début des travaux. Au vu de la casuistique énoncée ci-dessous, une réduction du loyer de 15% pour la perte d'usage de la terrasse en attique se justifie. Il y a lieu d'accorder 10% de réduction supplémentaire du

loyer pour la perte d'usage de la pièce en attique, compte tenu du fait qu'elle n'était pas habitable avant la remise à la bailleuse fin septembre 2008. Le loyer mensuel de 2'408 fr. 40 sera donc réduit de respectivement 240 fr. 80 et de 361 fr. 25, soit un total de 602 fr. en chiffres ronds jusqu'au 7 novembre 2010. Ensuite, le calcul doit être fait sur la base du loyer mensuel de 1'646 fr. 45 correspondant à l'attique et à l'appartement du 8ème étage. Compte tenu de la proportion de la surface (extérieure et intérieure) indisponible par rapport à la surface des locaux au 8ème étage et compte tenu des éléments précités, il se justifie de maintenir la réduction de 602 fr. pour la période postérieure du 8 novembre 2010 au 10 mars 2011. L'appel sera ainsi partiellement admis sur ce point. En définitive, le jugement sera annulé et intégralement reformulé par souci de clarté. Le loyer de l'appelante pour les locaux aux 7ème, 8ème et 9ème étages de l'immeuble rue 1_____, à Genève, sera réduit de 602 fr. par mois, entre le 1er octobre 2008 et le 7 novembre 2010. Le loyer de l'appelante pour les locaux aux 8ème et 9ème étages sis dans ledit immeuble sera également réduit de 602 fr. par mois, du 8 novembre 2010 au 10 mars 2011. Le jugement sera pour le surplus confirmé en tant qu'il déboute l'appelante de sa demande en constatation des graves nuisances subies en lien avec les travaux, en réduction du loyer en lien avec la perte de jouissance du hall d'entrée de l'appartement du 8ème étage ainsi qu'en dommages-intérêts.

- 19/21 -

C/26376/2011 Pour le surplus, la cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire relative à la perte de jouissance de l'attique dès le 11 mars 2011 et nouvelle décision. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC (RS E 1 05), des frais ne sont pas dus 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. * * * * *

- 20/21 -

C/26376/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/938/2013 rendu le 6 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26376/2011-2. Déclare irrecevables les conclusions de A_____ tendant à la constatation des graves nuisances subies et au paiement par la MASSE EN FAILLITE DE B_____, D_____ et E_____ de tous dommages-intérêts à chiffrer. Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par A_____. Au fond : Annule le jugement entrepris et statuant à nouveau : Réduit le loyer des locaux loués par A_____ aux 7ème, 8ème et 9ème étages de l'immeuble 1_____, à Genève, entre le 1er octobre 2008 et le 7 novembre 2010 de 602 fr. par mois. Réduit le loyer des locaux loués par A_____ aux 8ème et 9ème étages de l'immeuble 1_____, à Genève, entre le 8 novembre 2010 et le 10 mars 2011 de 602 fr. par mois. Confirme le jugement entrepris en tant qu'il déboute A_____ de ses conclusions en constatation des graves nuisances subies en lien avec les travaux, en réduction du loyer en lien avec la perte de jouissance du hall d'entrée de l'appartement du 8ème étage sis dans l'immeuble précité ainsi qu'en dommages-intérêts. Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

- 21/21 -

C/26376/2011

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.