

GE_GERICHTE ACJC/659/2013 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_659_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/659/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/659/2013 del 27 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. En revanche, le respect de la procédure par le Tribunal sera le cas échéant examiné sous l'angle de l'ancien droit, en particulier la aLPC (art. 404 al. 1 CPC).

E. 2

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). En l'espèce, vu les conclusions de première instance des intimées en réduction du loyer de 40% du 15 février 2010 jusqu'à complète réfection des vices constatés, la valeur litigieuse dépasse à tout le moins 23'520 fr. (réduction de 560 fr. x 42 mois), de sorte que c'est bien la voie de l'appel qui est ouverte.

E. 3

Selon l'art. 311 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 d'appel.

- 8/16 -

C/7287/2010 En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

E. 4

D'après l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard; b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'occurrence, la nouvelle pièce produite en appel par l'appelant - la lettre de l'intimée du 29 novembre 2007 - est irrecevable, étant donné qu'elle est bien antérieure au prononcé du jugement entrepris et qu'elle aurait pu être présentée en première instance. Au demeurant, même si elle était recevable, cette pièce serait sans aucune pertinence.

E. 5

A teneur de 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. 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 (art. 259 CO) ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur : a. la remise en état de la chose; b. une réduction proportionnelle du loyer. 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; 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 2.1, 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661). L'usage dont il est question plus haut peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 217) et dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Lesdites circonstances sont en particulier le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, soit l'environnement des locaux, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants

- 9/16 -

C/7287/2010 (MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 28 ad art. 256 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 217 s.). En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; ACJC/874/2012 consid. 3.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 224). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1). A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question, est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison. Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2).

E. 6.1

L'attitude du locataire lors de la remise des locaux est l'un des critères permettant de déterminer quel était l'état de la chose contractuellement convenu (ACJC/38/2009 consid. 3.1; LACHAT, *op. cit.*, p. 218) Lorsque le locataire a vu ou visité la chose à l'occasion de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre qu'elle se trouve dans un état approprié à l'usage conforme au contrat, à moins qu'elle ne présente des défauts ne permettant pas un tel usage, de sorte que le locataire peut s'attendre, selon les règles de la bonne foi, à ce que la remise en état soit effectuée (ATF 104 II 270 consid. 2). Il serait contraire au principe de la bonne

foi que le locataire accepte un logement vétuste pour bénéficier d'un loyer modique et qu'il réclame, après la conclusion du contrat, une remise à neuf des locaux, alors que le bailleur n'est plus en droit de revoir le montant du loyer (ACJC/38/2009 consid. 3.1). Le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 270 consid. 2). Cependant, à la différence de ce qui est prescrit en matière de vente, le locataire n'est pas tenu, sous peine de déchéance, de vérifier l'état de la chose ni de faire valoir les défauts découverts - même apparents - sans délai (ATF 104 II 270 consid. 2; ATF 130 III 504 consid. 5.2; ACJC/38/2009 consid. 3.1; LACHAT, op. cit., p. 218 s.). Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi-impératif (art. 256 al. 2 CO) de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ces exigences minimales de qualité. Même s'il a eu connais-

- 10/16 -

C/7287/2010 sance du défaut et n'a pas réagi de suite, le locataire ne saurait être privé de ses droits. Demeure réservé le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, op. cit., p. 219).

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant fait valoir que l'intimée locataire - enthousiaste à l'idée d'habiter le logement litigieux - et sa colocataire E_____ avaient accepté, en parfaite connaissance de cause, à la signature du bail, le logement sans appareils supplémentaires et devaient en subir les conséquences. Ce faisant, il perd de vue qu'il était impossible à l'intimée de réaliser, au moment de la remise de l'appartement et à la seule vue des appareils qui s'y trouvaient, que ces derniers ne permettraient pas d'assurer un approvisionnement suffisant en chaleur, eau chaude et électricité. L'art. XIII (travaux) des «clauses additionnelles - conditions particulières» n'y change rien. A juste titre, l'appelant ne prétend pas dans son appel que l'intimée aurait à ce point tardé à l'aviser des défauts en cause qu'elle serait déchuée de ses droits y relatifs. S'ils étaient avérés, ces défauts seraient en effet susceptible d'entraver de manière notable et durable l'usage de l'appartement, voire même, pour ce qui est du froid, de porter le cas échéant atteinte à sa santé.

E. 6.3

Dans ces conditions, aucun abus de droit ne saurait être reproché à l'intimée, ni aucune réaction tardive de laquelle résulterait la déchéance de ses droits.

E. 7.1

Lorsqu'un défaut auquel le locataire ne doit pas remédier apparaît en cours de bail, le bailleur a l'obligation de le supprimer dès qu'il en a connaissance. La remise en l'état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO) vise la suppression du défaut. Cette obligation est imprescriptible en ce sens que la remise en l'état peut être exigée du locataire aussi longtemps que dure le défaut (AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 2 et 11 ad art. 259b CO).

E. 7.2

Même si elles ne font pas l'objet d'un accord exprès, certaines propriétés doivent être considérées comme convenues entre les parties parce qu'objectivement et typiquement nécessaires vu le caractère de la chose louée. Ainsi, les locaux d'habitation doivent offrir

une protection suffisante contre les éléments de la nature (vent, pluie, etc.) et être suffisamment chauffés. La chose louée ne doit en aucun cas mettre en danger la vie et la santé de ses occupants (moisissures, humidité trop élevée, etc.; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 20 ad art. 256 CO; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009). En principe, une température de 18°C 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 consid. 4; arrêt du Tribunal

- 11/16 -

C/7287/2010 cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LACHAT, op. cit., p. 220).

E. 7.2.1

Dans le cas présent, les premiers juges ont retenu que la sensation de froid était ressentie l'hiver par tous les visiteurs (témoins E_____, K_____ et J_____) et que l'existence de températures très froides - sensiblement inférieure, durant la saison froide, à ce qui est admissible dans une habitation, avec des températures ne dépassant pas les 15°C lors des mesures effectuées - s'expliquait en premier lieu par l'inefficacité de l'unique chauffage à gaz présent dans le couloir de l'appartement, qui ne permettait pas de chauffer les autres pièces, en particulier les chambres, même si les portes de celles-ci étaient ouvertes (témoins L_____, E_____, K_____ et J_____). L'existence d'un seul chauffage pour tout l'appartement était ainsi constitutive d'un défaut de la chose louée auquel le bailleur était tenu de remédier. Selon l'appelant, la température insuffisante constatée dans l'appartement prouve- nait uniquement de l'incompétence de l'intimée, qui n'assurait pas une alimentation minimale en gaz. Le Tribunal a d'après lui ignoré que celle-ci arrêtaient souvent le chauffage, alors que pour obtenir une chaleur uniforme, il lui avait été expliqué qu'il était impératif de laisser le chauffage régulièrement enclenché afin de permettre à l'air de circuler dans les pièces de l'appartement. Cela étant, les allégations de l'appelant selon lesquelles l'intimée arrêtaient souvent le chauffage ne ressortent que du compte-rendu de l'assistante technique de la régie à l'issue de sa visite dans l'appartement, lors de laquelle l'intimée lui avait expliqué qu'elle avait coupé le chauffage durant les vacances qu'elle venait de passer. On ne peut en déduire que l'arrêt du chauffage constituait une pratique courante de l'intimée. A l'époque des premières plaintes de l'intimée au sujet du froid, cette dernière et la nouvelle occupante du logement, K_____ maintenaient le chauffage allumé, un peu moins fort néanmoins durant la journée. Dans ces circonstances, la température trop basse régnant durant la saison froide dans l'appartement - et susceptible d'occasionner des refroidissements aux occupants - ne peut qu'être la conséquence d'un système de chauffage vétuste et insuffisant. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont condamné l'appelant à la réparation du système de chauffage afin d'assurer une température suffisante dans l'ensemble de l'appartement. L'appel doit donc être rejeté et le jugement querellé confirmé concernant ce point.

E. 7.2.2

Il ne sera pas revenu sur la question des infiltrations d'air aux fenêtres et sous la porte palière, ce problème ayant été considéré comme résolu par le Tribunal. Il ne sera pas non plus revenu sur le déboulement par le Tribunal des

- 12/16 -

C/7287/2010 intimées relativement au double-vitrage sollicité et à l'absence de porte dans la cuisine.

E. 7.3

Même dans un immeuble ancien, les appareils doivent fonctionner et les normes de sécurité doivent être respectées (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 28 ad art. 256 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, volume V2b, Die Miete [Art. 253 - 265 OR], 1994, n. 34 ad art. 256 CO).

E. 7.3.1

En ce qui concerne le système électrique, les premiers juges ont admis, sur la base des enquêtes, que ce système, bien qu'il soit aux normes _____, était obsolète, puisqu'il ne permettait pas l'utilisation de plusieurs appareils électroménagers en même temps, l'ensemble des prises de l'appartement - sauf deux - étant réglé sur 6 ampères (témoins M_____, E_____ et K_____). Ils ont par conséquent condamné l'appelant à effectuer le nécessaire pour assurer un ampérage suffisant dans l'appartement, conformément aux standards actuels. Ils ont en revanche débouté les intimées de leurs conclusions qui excédaient ce cadre, qu'elles libellaient par un laconique «réfection du système électrique», sans préciser de quels travaux il s'agissait, la pose de prises supplémentaires n'étant au demeurant pas constitutive de simples travaux d'entretien mais de travaux à plus-value. Les arguments de l'appelant, se limitant à la constatation de la conformité des installations électriques avec les normes _____ et au constat de l'électricien M_____, ne mettent pas en doute de manière convaincante ces considérants, que la Cour fait siens. Le jugement entrepris sera ainsi également confirmé sur ce point.

E. 7.3.2

S'agissant de la capacité du boiler, le Tribunal a constaté qu'elle était clairement insuffisante pour permettre à deux personnes d'effectuer les tâches domestiques quotidiennes. En particulier, un boiler dans un appartement de 3 pièces devrait pouvoir fournir de l'eau chaude pour deux douches par jour ainsi qu'une ou deux vaisselles, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce (témoins M_____, E_____, K_____ et J_____). Les premiers juges se sont référés aux déclarations de M_____ d'après lesquelles, si un boiler devait être installé actuellement dans un appartement de 3 pièces, sa capacité serait plus importante que celle du boiler litigieux. Ils ont dès lors condamné l'appelant à remplacer le boiler existant par un boiler de capacité suffisante pour un appartement de 3 pièces, conformément aux standards actuels. Contrairement à ce que prétend l'appelant, l'intimée n'a pas pris le bail en tant que occupante seule, puisque le contrat de bail mentionne l'intimée et E_____ en qualité de colocataires. Au demeurant, comme il a été rappelé plus haut, l'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2 et 3.2.2). Il n'y a enfin

- 13/16 -

C/7287/2010 rien de problématique à ce que deux personnes habitent un appartement de 3 pièces et hébergent occasionnellement un ou des tiers. Par ailleurs, le fait que le boiler fonctionne correctement n'implique pas que sa capacité soit suffisante. A cet égard, il a été retenu «en fait», d'une part, que la capacité du boiler ne permettait que deux douches par jour, après quoi même la vaisselle devait être faite à l'eau froide, et, d'autre part, que, si

toute l'eau chaude était consommée avant 14h00, il fallait attendre le lendemain matin pour avoir l'eau chaude. Cela signifie concrètement que si les occupantes du logement litigeux prennent toutes deux une douche le matin, elles ne pourront plus utiliser l'eau chaude jusqu'au lendemain matin. Cette situation ne saurait être considérée comme conforme aux standards minimaux actuels. Partant, le jugement querellé sera aussi confirmé sur ce point.

E. 8.1

En vertu de l'art. 259d CO (réduction du loyer), 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. La réduction de loyer que le locataire peut exiger 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. 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, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. 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 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 précité consid. 2.1 et 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4).

E. 8.2

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). Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont, dans la pratique des tribunaux suisses, entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 précité consid. 4.2; LACHAT, op. cit.,

- 14/16 -

C/7287/2010 p. 259; cf. aussi ATF 130 III 504; ACJC/38/2009 consid. 5.1). La Cour a accordé une réduction de loyer de 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4). Elle a en outre considéré que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai, étant également tenu compte des valeurs de références de 20°C admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJC/1336/2000 consid. 4). Dans un cas où la prise électrique chauffait lorsque le locataire branchait un radiateur électrique dont l'utilisation était autorisée par le bailleur, la Cour a admis une réduction de loyer de 5% (ACJC/1306/2008 consid. 4.2). Dans un cas où les défauts étaient de relativement peu d'importance - en particulier papier peint à refaire et taches d'humidité -, elle a retenu le même taux de réduction (ACJC/1007/2009 consid. 2.3).

E. 8.3

En l'espèce, le Tribunal a admis une réduction de loyer de 10%, opérée en équité, du 2 mars 2010 - date à laquelle l'intimée locataire a confirmé à l'appelant l'existence des défauts retenus plus haut, dont elle l'avait déjà informé de manière sommaire en janvier 2010 - au 30 avril 2010, et pendant chaque période hivernale, du 1er octobre au 30 avril, cela dès octobre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux de réfection du système de chauffage, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid. Au regard de la jurisprudence et des exemples cités plus haut, ainsi que des désagrèments non négligeables causés par le froid à l'intimée locataire - sensations de froid, voire refroidissements, nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement, etc.) -, cette réduction et ses durées ne prêtent aucunement le flanc à la critique. Concernant les autres défauts, les premiers juges, les considérant comme de relativement peu d'importance, ont retenu une réduction de loyer de 7% du 2 mars 2010 au 30 novembre 2010, cette dernière date étant fixée en équité - vu l'accord de la régie du 25 novembre 2010 pour la pose de joints sur deux fenêtres et sous la porte palière ainsi que l'audience du 6 décembre 2010 -, et de 5% dès le 1er décembre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux d'électricité et de remplacement du boiler. Ces réductions apparaissent également, pour ce qui est de leurs taux et de leur durée, conformes aux principes et exemples énoncés plus haut, ce compte tenu notamment de la gêne ainsi que des contraintes et restrictions que les défauts liés aux infiltrations d'air, au système électrique et au boiler ont causées à l'intimée locataire.

E. 8.4

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

- 15/16 -

C/7287/2010

E. 9

A teneur de l'art. 22 LaCC, 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. * * * * *

- 16/16 -

C/7287/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/979/2012 rendu le 14 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7287/2010-1-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Madame Laurence CRUCHON, 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.

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