

GE_GERICHTE ACJC/65/2019 vom 21. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_65_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/65/2019 du 21 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/65/2019 del 21 gennaio 2019

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les intimés ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement d'un montant en capital de 84'480 fr. à titre de réduction de loyer. La valeur litigieuse est donc largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 13/24 -

C/22264/2015

E. 1.3

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.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont

cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits et les moyens de preuve nouveaux, ainsi que l'amplification de la demande peuvent intervenir jusqu'à ce que la cause ait été gardée à juger par l'instance d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 191).

E. 2.2

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les réf.). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant a produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son acte d'appel, un courrier de la régie du 6 juin 2018 ainsi que deux photographies. Il a également allégué des faits nouveaux.

- 14/24 -

C/22264/2015

Le courrier et les faits qu'il contient, ainsi que les autres faits nouvellement allégués, sont recevables, ceux-ci étant postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Ils ont donc été invoqués, respectivement produits sans retard, du fait qu'ils ne pouvaient pas l'être devant le Tribunal. Cela étant, en tant que ces faits seraient établis, ils ne sont pas de nature à influencer le sort de la cause.

Les deux photographies sont irrecevables, du fait que l'entreprise individuelle J_____ a pour adresse l'immeuble litigieux depuis le 5 octobre 2017. Ces pièces auraient donc d'ores et déjà pu être produites devant le Tribunal.

Les dix photographies produites par l'appelant à l'appui de sa réplique et les faits nouvellement allégués sont recevables étant postérieurs à l'acte d'appel. Cela étant, en tant qu'ils seraient établis, ils ne sont pas de nature à influencer sur le sort de la cause.

E. 2.4

Les intimés ont produit deux pièces nouvelles, à savoir un extrait du Registre du commerce de l'entreprise individuelle J_____ ainsi que la page K_____ de A_____. Ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont recevables, du fait que celles-ci ont été produites pour se déterminer sur les nouvelles pièces et les nouveaux allégués de l'appelant découlant de son

acte d'appel. L'extrait est par ailleurs un fait notoire.

E. 2.5

S'agissant de la nouvelle demande en appel de l'appelant visant à l'audition en qualité de témoin de E_____, associée gérante de F_____ SA, elle est irrecevable, car tardive. L'appelant a en effet expressément renoncé à entendre ce témoin devant le Tribunal. Son explication selon laquelle il a renoncé à l'audition du témoin au motif qu'elle avait indiqué au Tribunal être enceinte et qu'elle ne pouvait de ce fait pas être en mesure de témoigner, n'y change rien.

Quoi qu'il en soit, même si ladite demande avait été recevable, elle aurait été rejetée, du fait que l'audition de ce témoin n'est pas de nature à influencer sur le sort de la décision.

En effet, la Cour ne voit pas en quoi cette audition serait susceptible d'apporter des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure, en particulier au sujet du type de cours donnés dans l'école de langues et de ses horaires d'ouverture, de sorte qu'elle n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'elle a acquise sur la base des éléments déjà recueillis. La cause est dès lors en état d'être jugée.

E. 3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir tenu compte des déclarations des témoins G_____, H_____ et I_____ alors qu'ils ne sont pas impartiaux en raison de l'existence d'un intérêt direct au sort de la cause et pour certains d'entre eux qu'ils entretiennent une relation privilégiée avec les intimés.

- 15/24 -

C/22264/2015

E. 3.1

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 3.2

Selon l'art. 169 CPC, toute personne qui n'est pas partie au procès peut déposer en qualité de témoin sur des faits dont elle a eu une perception directe. Le conjoint d'une partie peut donc aussi déposer. La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage; néanmoins, la suspicion n'exclut pas d'emblée que la déposition soit tenue pour digne de foi et il incombe au juge du fait d'apprécier sa force probante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3 et réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, si le témoin G _____ est administrateur de la société sous-locataire des locaux litigieux, le témoin H _____ employé de cette société sous-locataire et la témoin I _____ employée des intimés eux-mêmes, il n'en demeure pas moins que l'appelant n'a pas établi la partialité de ces témoins. La Cour relèvera notamment la concordance entre leurs témoignages et ceux des autres témoins.

Le fait qu'il existe un intérêt direct au sort de la cause pour le premier témoin précité, comme le soutient l'appelant, n'est pas un critère permettant à lui seul de déduire la partialité de ce témoin.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que ces témoins partagent les locaux litigieux avec les intimés n'est pas non plus suffisant pour douter de leur impartialité.

L'appelant n'ayant pas allégué d'autres éléments à l'appui de ce grief, ce dernier sera donc rejeté.

E. 4

L'appelant conteste l'existence des défauts de la chose louée retenus par les premiers juges.

E. 4.1

L'art. 256 al.1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. La chose

- 16/24 -

C/22264/2015 louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (SVIT-Kommentar, n. 30 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR, p. 232).

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.

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 p. 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003 = Cahier du bail 2004, p. 58).

La doctrine n'est pas unanime quant aux conséquences à donner à la connaissance du défaut par le locataire lors de la conclusion du bail. Lachat estime que l'on ne peut pas considérer qu'un locataire qui ne réagit pas en constatant l'existence d'un défaut apparent est définitivement réputé avoir renoncé à s'en prévaloir (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 218). Selon lui, 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 de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ses exigences minimales de qualité (art. 256 al. 2 CO). Lachat réserve 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 (art. 2 al. 2 CC).

Le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer.

Sauf modification considérable des circonstances, une demande en réduction de loyer devrait donc dans ce cas lui être refusée, au risque sinon de constituer un abus de droit (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 32 ad art. 259d CO). Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO). Une réduction de loyer est due s'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties aient tenu compte des nuisances pour fixer le loyer (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO). Dans une telle hypothèse, afin qu'une telle convention soit valable, le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (qui correspond à la prétention en réduction de loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1).

- 17/24 -

C/22264/2015

E. 4.2

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 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, op. cit., n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216).

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 réf. 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 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, op. cit., p. 219).

D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail -, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218, note n. 13 et réf. citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2) ou si elle se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid 3.3).

E. 4.3

Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 258). Elle peut être exigée à partir du moment où

- 18/24 -

C/22264/2015 le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257).

Comme ce calcul proportionnel n'est 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).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258).

En ce qui concerne des défauts esthétiques, les réductions de loyer suivantes ont été accordées dans la jurisprudence : - 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants», la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étant excessivement sales (arrêt du Tribunal fédéral 4C_527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). - 2% en raison de l'état déplorable de la moquette d'entrée de l'immeuble, tachée et usée, arrachée sur une marche d'escalier et déchirée sur trois marches consécutives, qui s'est prolongée pendant 5 ans et demi (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003). - 5% pour un manque de propreté des espaces communs dû à un nettoyage insuffisant du concierge (ACJC/1154/2016 du 5 septembre 2016) et 10% pour des défauts esthétiques liés à l'absence de finition des travaux de rénovation (taches, décolllements d'enduits, faux-plafonds déboîtés, gaines à rhabiller, trous à boucher) (ACJC/477/2009 du 20 avril 2009).

E. 4.4

L'appelant considère que l'activité de l'école de langues au 2ème étage de l'immeuble en question ne constitue pas un défaut du fait que les bruits relevés n'ont rien d'anormaux dans un immeuble datant du 18ème siècle situé dans un quartier animé _____ de Genève. A teneur de son premier constat, l'huissier

- 19/24 -

C/22264/2015 judiciaire a relevé un niveau sonore correspondant au bruit d'une conversation, respectivement à celui de la circulation routière à teneur de l'échelle de niveau sonore de la SUVA et dans son deuxième constat, à celui d'un bureau dans le secrétariat, à celui d'une conversation dans le bureau donnant sur la place 1 _____ et au bruit d'un salon et d'un bureau dans le bureau donnant sur la place 1 _____ et sur la cour.

En ce qui concerne la chute de poussière, voire de petits morceaux de plâtre découlant de l'activité de l'école de langues, elle est due, selon l'appelant, à une mauvaise pose du revêtement du plafond des locataires exécutée par ces derniers et non à l'école de langues au-dessus. En tout état, la régie étant intervenue gratuitement, le sujet est réglé. L'appelant relève encore que trois témoins ne sont pas objectifs, l'un ayant un problème avec la poussière à la suite d'une opération des yeux, le deuxième étant allergique à la poussière et le troisième étant asthmatique.

Si un défaut devait être retenu, l'appelant considère une éventuelle réduction à hauteur de 10% au maximum. Selon lui, l'activité de l'école de langues a lieu seulement les lundi, mardi jeudi et vendredi de 16h00 à 19h00, le mercredi et le samedi. Pendant ces périodes, le bruit n'est pas constant et la partie des locaux équipés d'un faux-plafond, comme la salle de conférence, atténue les bruits.

E. 4.5

En l'espèce, à l'instar du Tribunal, la Cour relève que la procédure a établi que les locaux litigieux se trouvent dans un immeuble ancien, soit mal isolé puisque uniquement composé d'anciens plafonds avec du marin, à savoir des gravats entre le plancher et le plafond, et ainsi non conçu pour supporter une activité dynamique.

La procédure a établi que l'activité de l'école de langues située en dessus des locaux litigieux provoque des bruits et des vibrations, causant des chutes de poussière. Ces bruits et vibrations ont pour effet de faire trembler les fenêtres au point de ne pas pouvoir entendre ses interlocuteurs au téléphone et de devoir changer de pièces, de croire que le plafond allait tomber ou que les enfants jouant à l'étage du dessus allaient passer à travers le plafond. Un témoin a acheté des boules Quies et un autre stoppait ses conversations en attendant que le bruit s'atténue.

L'huissier judiciaire a relevé un niveau sonore dans les locaux entre 45 et 75 décibels et a confirmé que ce bruit n'était pas supportable dans les locaux dans le cadre de l'activité des locataires, empêchant de se concentrer dans son travail, ce que d'autres témoins ont également confirmé.

Les mises en demeure et les tapis en mousse installés par l'école de langues n'ont pas permis de réduire le bruit, les vibrations et les retombées de poussières découlant de l'activité des enfants. Bien que les intimés n'aient pas pu s'attendre à

- 20/24 -

C/22264/2015 des locaux totalement insonorisés, au vu de l'âge du bâtiment et de sa situation, ils n'avaient à escompter des nuisances de cette intensité, même intermittentes, au vu de la destination des locaux en bureaux.

L'appelant a échoué à démontrer que la chute de poussière, voire de petits morceaux de plâtre découlant de l'activité de l'école de langues, serait due à une mauvaise pose du revêtement du plafond exécutée par les intimés.

L'argument de l'appelant selon laquelle trois témoins ne seraient pas objectifs, du fait de leur sensibilité avec la poussière, n'y change rien, dans la mesure où les témoignages des autres témoins concordent sur ce point.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le bruit n'a pas lieu seulement les lundi, mardi jeudi et vendredi de 16h00 à 19h00, le mercredi et le samedi, son fils ayant indiqué devant le Tribunal qu'il avait vu des classes dans la matinée du vendredi avant l'audience.

En conclusion, l'activité de l'école de langues au 2ème étage de l'immeuble litigieux constitue donc un défaut et la réduction à hauteur de 35% octroyée par le Tribunal à ce sujet est proportionnelle au vu de la gravité des nuisances, de sorte que le jugement sera confirmé sur ces points.

E. 4.6

Selon l'appelant, les intimés ayant signé le contrat de bail à loyer en connaissant les prétendus défauts allégués au début du bail, aucune réduction du loyer ne peut être octroyée sur ce point sous peine de constituer un abus de droit. Il soutient qu'il n'avait pas promis l'exécution de travaux au moment de la conclusion du contrat de bail et n'avait pas non plus d'obligation d'en exécuter au motif de l'activité de gestion de fortune des intimés.

Quoi qu'il en soit, l'appelant soutient que les locataires n'ont pas établi de défaut dans les parties communes au début de leur bail.

E. 4.7

En l'espèce, la procédure a établi un état défectueux des parties communes du 1er juin 2015, date du début du bail, au 31 octobre 2016 en raison d'un trou dans la partie pavée devant l'allée, de la porte de l'allée qui ne fermait pas, de l'état du mur à côté de ladite porte et du hall d'entrée, des graffitis dans les escaliers et de l'état des boîtes aux lettres, défauts réparés par des travaux exécutés entre les mois de juin et octobre 2016.

Même si aucune promesse n'avait été communiquée au moment de la conclusion du contrat de bail en vue de l'exécution de travaux, l'état de la chose louée ne remplissait pas le standard minimum de qualité que l'appelant se devait de garantir. Comme l'ont retenu les premiers juges, l'état de l'allée ne pouvait pas être considéré comme un état approprié à l'usage convenu.

- 21/24 -

C/22264/2015

Contrairement à ce que soutient l'appelant, la procédure n'a pas permis d'établir que les intimés avaient signé le contrat de bail à loyer en acceptant ces défauts. Il n'y a donc pas d'abus de droit, dans la mesure où la réaction des intimés n'a pas été à ce point tardive ou en contradiction avec leur attitude lors de l'état des lieux d'entrée.

La Cour relèvera encore qu'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties ont tenu compte de ces défauts dans la fixation du loyer, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 4.8

L'appelant fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la présence de poussettes n'avait pas été établie par les intimés. Quoi qu'il en soit, une telle présence ne pouvait pas constituer un défaut du fait qu'elle ne serait pas permanente mais intermittente.

E. 4.9

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelant, la procédure a établi des encombrements par intermittence des parties communes de l'immeuble par la présence de poussettes, ce qui a également été confirmé par des témoins sans lien particulier avec les intimés.

L'argument de l'appelant, selon lequel une telle présence ne constitue pas un défaut du fait qu'elle n'est pas permanente mais intermittente, n'est pas en adéquation avec la jurisprudence du Tribunal fédéral. La Cour retient qu'elle a duré sur une longue période, à savoir environ une année et demie, sans que le bailleur ne prenne les mesures nécessaires.

E. 4.10

En conclusion, les premiers juges ont retenu à raison l'existence de plusieurs défauts, dans la mesure où les intimés ont été entravés dans l'usage de la chose louée, dépassant le seuil normal et tolérable.

E. 4.11

L'appelant fait également grief aux premiers juges d'avoir accordé trop tôt les réductions de loyer découlant de deux défauts. Selon lui, celle consécutive à la présence de l'école de langues doit débiter à partir du 28 janvier 2016, date des plaintes des locataires, et celle relative aux parties communes qu'à partir du 3 août 2015, date de l'avis des défauts par les locataires, et non depuis le début du bail.

E. 4.12

En l'espèce, la procédure a établi que l'appelant a eu connaissance du défaut relatif à l'école de langues le 29 janvier 2016 et non au début du mois de janvier 2016, de sorte que le jugement querellé sera modifié en ce sens sur ce point.

Quant aux défauts des parties communes, même s'il est vrai que les intimés s'en sont plaints en date du 3 août 2015, il n'en demeure pas moins qu'ils existaient depuis le début du bail, de sorte que c'est bien depuis ce moment que la réduction de loyer s'applique. En effet, l'appelant était tenu de délivrer les locaux qui

- 22/24 -

C/22264/2015 comprennent les installations communes dans un état approprié au début du bail, ce qu'il n'a pas fait. Le jugement querellé sera donc confirmé sur ce point.

D_____ a déclaré au Tribunal le 1er septembre 2017 que l'encombrement des parties communes n'était plus aussi alarmant qu'auparavant. Selon lui, même si ce dernier continuait, il avait largement diminué. La Cour retient donc que ce défaut a cessé au plus tard le 31 août 2017, de sorte que le jugement querellé sera modifié en ce sens, étant précisé que cet état de fait est confirmé par les témoins P_____ et Q_____.

E. 4.13

Le jugement entrepris sera modifié dans les sens qui précèdent et confirmé pour le surplus.

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). * * * * *

- 23/24 -

C/22264/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/393/2018 rendu le 30 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22264/2015. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement. Et, statuant à nouveau : Ordonne à A_____ de procéder aux travaux permettant d'éliminer les nuisances provenant du 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Réduit le loyer des locaux situés au 1er étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, de 5% du 1er juin 2015 au 28 janvier 2016, de 40% du 29 janvier 2016 au 31 octobre 2016, de 37% du 1er novembre 2016 au 31 août 2017 et de 35% du 1er septembre 2017 jusqu'à complète cessation des nuisances citées sous chiffre 1 du jugement entrepris. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 24/24 -

C/22264/2015 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. cf. consid. 1.2.

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