

GE_GERICHTE ACJC/722/2008 vom 16. Juni 2008

GE Cour de justice, 2008-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_722_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/722/2008 du 16 juin 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/722/2008 del 16 giugno 2008

Erwägungen

E. 1

Le jugement querellé a été communiqué aux parties le vendredi 15 juin 2007 et l'acte d'appel adressé au greffe de la Cour de céans le lundi 20 août 2007; compte tenu de l'art. 30 al.1 let.b LPC qui suspend les délais du 15 juillet au 15 août inclusivement, l'appel a été formé en temps utile (443 LPC); il est en outre formulé selon les formes requises par la loi (art. 444 LPC), en sorte qu'il est recevable.

E. 2

S'agissant d'un litige tendant à l'exécution de travaux et à la réduction de loyers pour défaut de la chose louée, l'appel a été rendu en premier ressort si la valeur litigieuse est supérieure à 8'000 fr. (art. 56P LOJ). Les réductions de 35% prononcées par les premiers juges, s'appliquant à compter du 1er juillet 2001 jusqu'à complète disparition du défaut encore présent, et portant sur des loyers annuels de 22'800 fr. pour l'un, 16'600 fr. pour l'autre auquel les charges se trouvent englobées, et de 22'800 fr. pour le troisième, soit 62'200 fr. au total, excèdent manifestement 8'000 fr., de sorte que le jugement querellé a été rendu en premier ressort; la Chambre d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).

E. 3

L'appelante, qui conteste l'existence d'un défaut au sens juridique du terme, estime que les locataires, qui avaient connaissance de la présence de la discothèque au sous-sol de l'immeuble lors de la conclusion du bail, pouvaient s'attendre de bonne foi aux nuisances dont ils se plaignent, depuis 2001 pour l'un d'eux qui occupe les locaux depuis 1995, respectivement depuis le 15 juillet 2002 pour les deux autres qui ont emménagé au mois de mai 2001.

E. 3.1

Selon l'art. 256 al.1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Constitue dès lors un défaut tout écart négatif par rapport à l'état approprié. Cette constatation est cependant d'un secours limité, l'état approprié étant variable selon l'usage convenu. Ce dernier, relevant de la liberté contractuelle, des éléments subjectifs entrent, selon les cas,

- 11 -

C/14576/04 dans la détermination de l'état approprié (LCHAT, Le bail à loyer, éd. 1997, p. 142). A défaut de précision quant à l'usage convenu, il y a lieu, en revanche, de prendre pour référence l'usage normal d'un tel objet (HIGI, Commentaire zurichois, ad art. 256 CO, n° 16, p. 168, n° 27, p. 171). Le caractère approprié de l'état de la chose louée sera alors évalué selon des critères objectifs (HIGI, op. cit. ad art. 256, n° 29, p. 172).

Il y a ainsi défaut 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 (TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd. n° 1593, p. 200-201). Le montant du loyer sera l'un des éléments à prendre en considération (ATF n° 4C.81/1997, consid. 3a).

S'agissant d'un appartement destiné à l'habitation, il y a lieu de considérer, de manière générale, que l'usage convenu implique que le locataire ne soit pas troublé dans son sommeil. La présence d'une discothèque au sous-sol de l'immeuble tempère quelque peu cette exigence puisqu'il est notoire qu'une telle exploitation est la source de quelques désagréments en matière de bruit qui, s'ils troublent régulièrement le sommeil des occupants de l'immeuble, constituent indubitablement un défaut au sens de la loi. Il appartient au bailleur de veiller à ce que tel ne soit pas le cas par des mesures appropriées tant en ce qui concerne l'isolation phonique de l'immeuble, que les abords immédiats de l'établissement public; une vigilance semble de mise lors de débordements avérés, voire même des mesures plus contraignantes, selon l'intensité des désagréments.

E. 3.2

En l'occurrence, selon la pétition du 15 juillet 2002 établie par cinq locataires de l'immeuble, dont les trois demandeurs, la sonorisation de la discothèque s'ajoute aux discussions, interjections, cris et altercations de la clientèle des lieux. Ces incidents extérieurs à cette dernière mais à son proche voisinage sont accrus entre 4h00 et 5h00 du matin, les samedis et dimanches, voire même parfois les vendredis matins et lundis matins, selon les témoignages dignes de foi recueillis par le Tribunal qui vont tous dans le même sens. Il a été constaté que sur six soirées de mesures sonores à l'intérieur des locaux, le niveau maximum autorisé avait été considérablement dépassé lors de cinq d'entre elles. Principalement pour les bruits causés par la clientèle aux alentours de la discothèque, les services de police se sont déplacés 17 fois en 2004, 8 fois en 2005, 22 fois en 2006 au minimum démontrant, à satisfaction de droit, l'existence de nuisances auxquelles les locataires ne pouvaient raisonnablement s'attendre. Il est vrai que la bailleuse ne peut répondre de tous les débordements extérieurs qui se propagent dans toute la rue jusqu'à l'angle de la rue 4_____; cependant il ne peut en être fait abstraction au regard de leur caractère imprévisible, qu'en ce qui concerne leurs intensité et fréquences; l'appelante ne peut donc être suivie lorsqu'elle suggère que de tels inconvénients devraient correspondre à une exécution normale des rapports de bail; leur source et leur propagation pour certains d'entre eux se

- 12 -

C/14576/04 situent indubitablement dans l'immeuble considéré, et il est donc avéré que celui-ci est affecté d'un défaut, à l'instar des débordements de musique, comme les constat et rapport ont permis de l'établir.

En l'occurrence, la responsabilité du bailleur doit être admise, en tant que le défaut entrave l'usage pour lequel la chose a été louée, et le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier, selon l'art. 259d CO.

E. 3.3

Pour déterminer la quotité de la réduction du loyer, on procède selon la méthode proportionnelle (relative) en comparant l'usage de la chose louée conforme au contrat, sans

défaut, et son usage réel, compte tenu des défauts qui l'affectent (LCHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, n° 2, ad art. 259d CO). Il est établi que l'exploitation de la discothèque a lieu les vendredis et samedis soirs et, s'est étendue, sur une durée limitée, aux jeudis soirs, veilles de fêtes et dimanches soirs, pour ce dernier cas jusqu'au mois de mars 2005.

Les nuisances ont été d'inégales intensités, comme cela ressort du dossier, ainsi que des enquêtes; selon le rapport de renseignements établi le 15 octobre 2004 par la gendarmerie (Poste de M_____), aucune plainte n'avait été enregistrée depuis le 1er août 2004 (cf. pièce locataire n° 18). De même, les plaintes des locataires ont été formulées sur des périodes très espacées, en ce sens que la première plainte de l'un d'entre eux a été adressée au Parquet de Monsieur le Procureur général le 2 juillet 2001, dont une copie a été communiquée à la régie; c'est une année plus tard que cinq des locataires de l'immeuble, dont les trois locataires demandeurs, se sont adressés directement à la régie qu'ils ont relancée encore au mois d'août 2002; ils envisageaient alors l'intervention d'un conseil et son assistance dans la procédure en consignation des loyers. Il est donc indubitable que l'intensité des nuisances a varié sur toute la période incriminée, ces dernières se produisant principalement durant les périodes estivales, durant lesquelles les locataires ouvrent davantage leurs fenêtres donnant sur l'extérieur.

La Cour de céans fondera son calcul proportionnel de réduction en retenant une moyenne de deux jours d'incommodement par semaine, quand bien même des laps de temps importants ont été exempts de nuisances; elle a déjà accordé une réduction de loyer de 25%, en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier consistant en la réfection des façades, le changement des vitrages et des stores et la pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, soit la transformation d'appartements et murs démolis, la construction d'un dévaloir et l'installation d'un ascenseur (ACJ n° 1350 du 21.12.2001 en la cause R. c/ SI M.). Une réduction de 10% a été accordée lors de la rénovation des façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement des combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJ n° 972 du 04.10.1999 en la cause R. c/ SI G.). Dans un autre cas similaire

- 13 -

C/14576/04 (rénovation complète de la façade, de la toiture et des cages d'escalier engendrant des nuisances sonores dues à l'utilisation de marteaux piqueurs), la réduction a été de 15% (ACJ n° 1135/01 du 12.11.2001).

En l'espèce, les nuisances ont été présentes les week-ends durant la nuit jusqu'au petit matin vers 04h00 ou 05h00, principalement durant l'été. Une moyenne de 15% sur toute la période incriminée apparaît équitable.

Dès l'instant où les nuisances de la discothèque ont été rapportées à la régie, selon la plainte du 2 juillet 2001, circonstance que la bailleresse ne conteste pas, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu cette date de départ. Il n'est pas contesté non plus que les nuisances perdurent encore et que la bailleresse n'a pas apporté la preuve que les installations de sonorisation de la discothèque respecteraient aujourd'hui les normes de bruit, dont les enquêtes ont établi qu'elles avaient été dépassées à plusieurs reprises; ainsi, la diminution des loyers continuera de produire ses effets jusqu'à ce que les limites soient respectées et que les débordements de la clientèle, aux abords immédiats de l'immeuble, soient circonscrits; en d'autres termes, la bailleresse devra obtenir de son locataire un usage

plus respectueux des habitants de l'immeuble s'agissant des accès immédiats des locaux loués; au besoin elle lui enjoindra de prendre les dispositions adéquates.

E. 4

L'appelante estime que c'est à tort que les premiers juges ont validé la consignation des loyers, cette dernière ne respectant pas les conditions légales.

Selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer, par écrit au bailleur, un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton, les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur, de son intention de consigner les loyers.

Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant, par écrit, un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti. En revanche, l'avis écrit de consignation, par lequel le locataire informe le bailleur qu'il a effectivement consigné le loyer ou qu'il s'apprête à le faire, est généralement considéré comme une prescription d'ordre (ATF n° 4C_264/2003 du 3 décembre 2003, cons. 3.1).

Les locataires ne prétendent pas que l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure serait en l'occurrence superflue parce que la bailleresse aurait clairement manifesté, par son comportement, une intention quelconque de ne pas accomplir son obligation de réparer. En l'occurrence, les nuisances ont été de

- 14 -

C/14576/04 deux ordres : celles provenant de la musique dispensée par l'établissement public et celles provenant des rixes aux abords de la discothèque, sur la voie publique, où il est entendu que le propriétaire ne peut pas entreprendre de travaux pour les faire cesser.

Les locataires invoquent pour leur part le fait qu'ils ne pouvaient eux-mêmes décrire les travaux requis, n'étant ni architecte, ni ingénieur; à tout le moins, ils auraient pu demander à la bailleresse les travaux qui, à leur avis, auraient été de nature à remédier aux nuisances, voire interpellier sur le sujet le Service cantonal compétent en matière de protection contre le bruit, ou se référer à tout autre professionnel afin de recueillir un avis autorisé sur les travaux que les circonstances nécessitaient à charge de la bailleresse, au sens de l'art. 259g al. 1 CO. Faute par les locataires d'avoir requis la réparation d'un défaut dont la suppression incombe au bailleur, et de n'avoir pas non plus fixé un délai péremptoire pour que celui-ci répare le défaut, sous peine de consignation des loyers, cette dernière a donc été engagée de façon défectueuse et ne peut être validée.

Au surplus, l'art. 259g al. 1 CO n'a pas pour but de priver la bailleresse d'encaisser les loyers en présence de défauts dont elle n'a pas la maîtrise, à l'instar d'inconvénients provenant d'un chantier voisin; en un tel cas, la consignation n'est pas admissible puisque réservée à la réparation d'un défaut par les soins de la bailleresse (LCHAT, op. cit. I n° 3, ad art. 259g CO).

In casu, les locataires intimés se sont plaints à la régie, notamment en juillet et août 2002, de désagréments provenant de l'exploitation de la discothèque et annonçaient qu'à défaut

d'une réaction rapide et tangible, ils envisageaient de consulter une association de défense des locataires quant à la pertinence d'une consignation des loyers; au mois d'avril 2004, ils revinrent à la charge, envisageant l'intervention d'un conseil et son assistance dans la procédure en consignation des loyers, qu'ils effectuèrent moins de trente jours plus tard pour deux d'entre eux, alors que le troisième locataire avait procédé à la consignation de ses loyers le 26 février 2004 déjà.

Selon leurs écrits, les locataires n'ont, à aucun moment, réclamé à la bailleresse la réparation d'un défaut par l'exécution de travaux; il faut plutôt comprendre qu'ils entendaient une intervention de la bailleresse, respectivement de sa mandataire, à peine de consignation des loyers, qui en un tel cas, est indue; il faut encore souligner qu'à cette époque, les parties ne pouvaient avoir connaissance des dépassements des valeurs admissibles à l'intérieur de la discothèque qui seront constatés par le rapport du 22 décembre 2004; à tout point de vue, les locataires n'ont pas respecté les prescriptions légales en vue de la consignation de leurs loyers, qui ne sera donc pas validée.

- 15 -

C/14576/04

E. 5

Enfin, l'appelante critique le jugement querellé en tant qu'il lui impose de prendre toutes mesures utiles et d'entreprendre tous travaux nécessaires à la suppression des nuisances affectant les locaux loués du fait de l'exploitation d'une discothèque au sous-sol de l'immeuble n° 4, rue 1 _____ à Genève. Elle explique qu'elle a fait le nécessaire en ayant résilié le bail de ces locaux et qu'elle n'a aucune prise sur les recours qui s'en sont suivis. Au surplus, l'essentiel des nuisances est généré par les clients de la discothèque à l'extérieur, faisant que la bailleresse ne peut prendre aucune disposition pour les empêcher; en bref, elle ne dispose d'aucune mesure pour remédier au problème.

L'art. 256 al. 1 CO impose au bailleur de garantir au locataire, tout au long du contrat, un usage conforme à l'état convenu. Selon la doctrine, le bailleur doit donc entretenir la chose louée (la réparer; éliminer les défauts : CO 259b). Exceptions : en cas de menus défauts (CO 259) et des défauts (dégâts) dont le locataire est responsable (CO 267 al. 1; LCHAT, op. cit. I, n° 5, ad art. 256 CO).

Il résulte de la procédure que la chose louée présente deux défauts, à savoir : un dépassement des normes limitant les bruits de musique, ainsi qu'un manque de surveillance des usagers de la discothèque aux entrées et sorties immédiates des locaux. Si le premier des deux défauts peut être redressé par l'entreprise de travaux ou de réparation ou encore par le changement du matériel diffusant la musique, voire même un renforcement d'isolation jusqu'au respect des normes en vigueur, il ne peut cependant pas être remédié au second défaut par l'entreprise de travaux d'entretien ou de réparation; quoi qu'il en soit, les intimés ne suggèrent aucune intervention précise.

Dès lors, la Cour de céans enjoint à la bailleresse de faire contrôler les installations propagatrices de bruit et la sonorisation de la discothèque et de prendre toutes mesures utiles afin que les normes applicables en matière de protection contre le bruit soient respectées.

En outre, la bailleresse devra veiller à ce que les responsables de la discothèque aient, pour les usagers de l'immeuble, les égards qui leur sont dus et fassent observer cette règle à leur

clientèle.

E. 6

Chacune des parties succombant dans une part de leurs conclusions sera condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 7

Les loyers des trois parties intimées s'élèvent à 62'200 fr. au total, en sorte que la réduction sollicitée par les locataires, à compter du 1er juillet 2001, représente une valeur litigieuse supérieure à 15'000 fr., au sens de l'art. 74 al. 1 let. a LTF. * * * * *

- 16 -

C/14576/04

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