

GE_GERICHTE ACJC/73/2013 vom 21. Januar 2013

GE Cour de justice, 2013-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_73_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/73/2013 du 21 janvier 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/73/2013 del 21 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Selon 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 querellée. 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.

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (ATF 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997, p. 493, consid. 1).

E. 2.1

En l'espèce, il n'est pas douteux que la valeur de 10'000 fr. est acquise puisque la locataire conclut à la réduction de 30 % de son loyer qui est de 15'000 fr. par mois, représentant une somme mensuelle de 4'500 fr. du 23 décembre 2009 au 31 décembre 2011. En conséquence, la voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.2

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. Il a donc été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, éd. 2010, p. 349 ss, no 121). L'allégation de faits et la production de moyens de preuve nouveaux sont admises aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 3

L'appelante estime que le Tribunal ne s'est pas déterminé sur la validation de la consignation des loyers. Cette assertion n'est pas fondée puisque les premiers juges ont rappelé que la consignation des loyers sert à la réalisation du droit du locataire à la réparation d'un défaut et lui confère un moyen de pression sur le bailleur pour faire valoir plus efficacement son droit à la remise en état de la chose louée (cf. jugement, p. 8, consid.

7). Le Tribunal a ajouté que la bailleuse n'ayant pas été condamnée à exécuter des travaux, la consignation n'avait pas à être validée selon l'art. 259 g CO (ibidem).

- 8/12 -

C/1875/2010 Comme on le verra plus loin, les premiers juges ont fait une juste application du droit et leur décision sur ce point n'est pas attaquable.

E. 3.1

De plus, d'autres conditions pour la validité de la consignation du loyer font en l'espèce encore défaut. Selon l'art. 259 g CO, le locataire doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable pour remédier au défaut ; il lui signifiera qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera les loyers à échoir en avisant le bailleur par écrit de son intention de consigner. Ces deux conditions sont cumulatives (ATF du 03.12.2003, 4C.264/2003, ATF du 26.09.2008, 4A_361/2008). Le délai raisonnable est fonction des circonstances du cas d'espèce; il s'agit d'une notion à déterminer qui laisse au juge un certain pouvoir d'appréciation. Il faut tenir compte de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence, du temps nécessaire pour obtenir les éventuelles autorisations administratives ou des plans d'architecte, voire des devis comparatifs et d'autres impondérables, telles que les conditions météorologiques. Ces exigences, inspirées du principe de la proportionnalité, ont une certaine influence l'une sur l'autre; en effet, plus le défaut est grave, plus le bailleur doit y remédier rapidement (arrêt du Tribunal fédéral du 22.07.1999, in DB 2000, N8, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 430, no 31, ad art. 259g CO). En la présente occurrence, la locataire a imparti à la bailleuse un délai d'un jour dans sa lettre, qui n'a pu être reçue au plus tôt que le lendemain, et qui n'impartissait en réalité aucun délai, en sorte que cette circonstance ne satisfait pas aux conditions légales de consignation des loyers.

E. 4

L'appelante reproche aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la chose louée était défectueuse en raison des simples vitrages dont elle est équipée dès la conclusion du bail. Elle estime que le niveau du loyer de 15'000 fr. par mois devrait conduire à un avis contraire.

E. 4.1

Ainsi elle reproche à la bailleuse une exécution imparfaite du contrat lors de la délivrance de la chose louée en présence d'un défaut qui entrave considérablement son usage, selon l'art. 258 CO. En l'absence de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO (art. 256 CO, N10 ss); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (TF, MP 2006 140; arrêts du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17.03.2005; 4C.368/2004 du 21.02.2005, c.4.1 et les réf.; TF, SJ 1997 661). 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 (ATF 135 III 345, c.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17.03.2005, c.2.1 et réf. cit., BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 306, no 20, ad art. 258 CO).

- 9/12 -

C/1875/2010 Les premiers juges ont retenu à cet égard que l'attitude des parties, lors de la visite initiale des lieux, est un élément important d'appréciation. Si le preneur a constaté des inconvénients apparents et n'a émis aucune contestation, il faut en conclure qu'ils étaient

compatibles avec l'usage que le locataire entendait faire de la chose. S'agissant des vitrages simples équipant l'appartement, le dossier ne recèle aucun indice de protestation de la locataire lors de la visite des lieux, ni d'engagement de la bailleuse à leur changement. Il découle encore de la déclaration de la bailleuse que les autres appartements sont également munis des mêmes fenêtres, cette question ressortant également du domaine de l'esthétique pour cet immeuble qui serait classé ou figurerait plutôt à l'inventaire. Il n'en reste pas moins que la Commission des monuments et sites est attentive à cette question pour les immeubles sis notamment au boulevard des Tranchées, sur lequel donne la rue de Beaumont. Sur cette même question, les premiers juges ont rappelé que la législation genevoise imposait au propriétaire l'installation de doubles vitrages dans les 20 ans suivant le 1er février 1996, date non encore atteinte, laissant conséquemment aux bailleurs toute latitude actuellement pour installer ou non des doubles vitrages, sans que l'on puisse parler en l'espèce d'un défaut ; aucun indice ne figure au dossier quant à un éventuel dépassement des normes en matière d'acoustique.

E. 5

S'agissant des défauts de peu d'importance, à l'instar de la porte de la salle de bains et de l'absence de cache à la prise de la machine à laver, la locataire estime que ces inconvénients justifient la consignation du loyer. On a vu précédemment que les conditions d'application pour une telle consignation faisaient en l'occurrence défaut, en sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir ; en outre les interventions y relatives ont été menées à bref délai en sorte qu'il n'y a pas de place à une consignation du loyer, laquelle est destinée à faire pression sur le bailleur réticent à engager les réparations. S'agissant du système électrique, l'appelante déplore que le Tribunal se soit basé sur deux rapports d'hommes de l'art qui ont été mandatés par la bailleuse. Elle ne critique toutefois pas les constatations et conclusions auxquelles ces personnes sont arrivées, en sorte que ces griefs ne peuvent être retenus.

E. 6

L'appelante réclame une réduction de son loyer de 30% sur la période du 23 décembre 2009 jusqu'au 31 décembre 2011. Dès l'instant où le bail conclu entre les parties le 17 décembre 2008 a pris effet à compter du 1er janvier 2009, la réclamation de la locataire s'entend pour un défaut survenu en cours de bail, vraisemblablement aux environs du 23 décembre 2009. A cet égard, il sied de constater que cette période correspond grosso modo à un courrier envoyé le 14 décembre 2009 rappelant un manque d'isolation acoustique provenant des fenêtres en simples vitrages, une tache au double vitrage récem-

- 10/12 -

C/1875/2010 ment installé, une insuffisance du chauffage de la salle de bains dont la porte ne fermait pas et des ampoules sautant régulièrement et nécessitant un contrôle du système électrique. C'est précisément en date du 23 décembre 2009, que la régie a ordonné le contrôle du chauffage de la salle de bains, dont la porte devait être ajustée, selon les bons émis aux entreprises. Simultanément, elle a annoncé le contrôle des installations électriques avec l'établissement d'un rapport. L'art. 259d CO dispose que 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. En l'occurrence, il est établi que, dès la reprise des activités au mois de janvier 2010, la régie a fait part à la locataire, par lettre du 12 janvier, que l'entreprise chargée d'une autre réparation, soit en l'occurrence celle de

l'interphone, n'avait pu avoir accès aux locaux en raison de l'absence de la locataire et que la femme de ménage avait répondu n'avoir pas d'instruction pour ouvrir la porte. Aussi, la régie priait-elle la locataire de prendre elle-même contact avec les entreprises dont elle avait reçu les bons d'intervention. Selon sa communication du 15 janvier 2010, la locataire reconnaissait que le chauffage de la salle de bains avait été réparé, mais que tel n'était pas le cas pour la porte, ni en ce qui concerne le contrôle de la conformité du système électrique. Or, un rapport de contrôle de l'entreprise d'électricité E_____ a été versé à la procédure et date du 14 janvier 2010; il constate que le tableau électrique doit être fixé, ainsi que la plaque de fermeture de la boîte de dérivation du lave-linge et signale la réfection des connexions des conducteurs d'un point lumineux, alors que l'ensemble des connexions du tableau électrique a été contrôlé et des mesures électriques effectuées et correspondent aux normes en vigueur. Une facture du 22 février 2010 relate une intervention de l'entreprise CHUARD du 21 janvier 2010 en exécution du rapport de contrôle de E_____, dont les tâches notées ont été effectuées pour 427 fr. 80 TTC. Quant à l'ajustage de la porte de la salle de bains, les travaux ont été entrepris le 21 janvier 2010 selon la facturation du 25 janvier 2010 pour 213 fr. 05 TTC. Il résulte de ces circonstances que d'une part les interventions ont été effectuées et que d'autre part elles ne sont pas d'une quotité donnant lieu à diminution de jouissance de la chose louée s'agissant de quelques réglages et interventions de peu d'importance. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 4C.97/2003; ATF 4A_43/2009). C'est donc à juste titre que les premiers juges ont constaté qu'il ressortait de la procédure que la bailleuse avait régulièrement réparé les défauts de peu d'importance invoqués par la locataire, pour autant qu'elle en ait été informée et que la locataire permette aux entreprises d'intervenir. Le jugement querellé sera confirmé également sur cette question de refus de diminution de loyer du fait de l'entreprise des menus

- 11/12 -

C/1875/2010 travaux que la locataire avait réclamés au mois de décembre 2009, moment de l'invocation de sa prétention, les inconvénients annoncés précédemment ayant été corrigés auparavant, dans un délai approprié hors de la période visée par la locataire pour la diminution de son loyer.

E. 7

Selon l'art. 17 LACC, la procédure est gratuite et il n'est pas perçu d'émolument, ni fixé de dépens.

E. 8

Comme déjà mentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au sens de la LTF. *
* * * *

- 12/12 -

C/1875/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2012 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1373/2011 rendu le 24 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1875/2010-2-D. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges;

Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.