

GE_GERICHTE ACJC/764/2014 vom 10. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_764_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/764/2014 du 10 février 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/764/2014 del 10 febbraio 2014

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème édition, 2013, n° 9 ad art. 308). Selon l'art. 92 al. 1 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

- 5/9 -

C/7336/2013 Lorsque le litige porte sur une baisse de loyer relative à un contrat de bail conclu pour une durée indéterminée, la valeur litigieuse correspond à la différence de loyer contestée dans les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente, multipliée par vingt (arrêt du Tribunal fédéral 4A_43/2009 du 1er avril 2009 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une requête visant à faire constater l'existence d'un défaut de la chose louée et l'octroi d'une réduction de loyer de l'ordre de 5%. La réduction demandée représente un montant annuel de 480 fr. (9'600 fr. annuels, charges non comprises x 5%). Même multipliée par vingt et bien que l'on puisse considérer que le défaut - s'il devait être admis - serait réparé avant vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4C_65/2002 du 31 mai 2002 consid. 1), la valeur litigieuse de cette affaire n'excède pas la somme de 10'000 fr. (20 x 480 fr. = 9'600 fr.). Ainsi, seule la voie du recours, prévue aux art. 319 et ss CPC, est ouverte.

E. 2.1

Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée laquelle doit être jointe au dossier. Déposé le 18 février 2014, le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2.2

Selon l'art. 320 al. 1 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b). Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur la notion même de défaut de la chose louée, le juge tranche une question de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.1). La recourante ne conteste pas les faits tels que retenus par les premiers juges. La Cour dispose donc d'un plein pouvoir de cognition pour déterminer si les premiers juges ont violé les art. 259a et ss CO en refusant toute réduction de loyer.

E. 3

La recourante conteste que les désagréments subis soient minimes et estime qu'ils sont constitutifs d'un défaut de la chose louée ouvrant le droit à une réduction de loyer de l'ordre de 5%.

E. 3.1

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 (art. 256 al. 1 CO); 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. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte

- 6/9 -

C/7336/2013 notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2.). Un menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 226 ch. 2.6). Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur 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). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêts du Tribunal fédéral 4C_164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c, 4C_368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1). La jurisprudence précise encore que le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende du bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil (arrêt du Tribunal fédéral 4A.281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2). Il incombe au locataire de prouver les faits dont on peut déduire l'existence du défaut

qu'il invoque pour en déduire des droits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, la recourante soutient que les clients du café C_____ faisaient un bruit incessant et manquaient d'égards pour les habitants; la fumée s'incrustait dans le hall d'entrée et provoquait des odeurs nauséabondes; des mégots de cigarettes jonchaient le sol; ces nuisances dépassaient le seuil de tolérance; l'accès à son logement était parfois difficile à certains moments de la journée en raison des attroupements créés par cette terrasse sauvage improvisée à l'entrée de l'immeuble. Il est établi qu'une table de bar a été installée par l'exploitant du café C_____ à l'extérieur de l'immeuble, mais dans la partie couverte de l'entrée; les clients du café s'y attablent pour consommer des boissons ou fumer. L'instruction n'a toutefois pas mis en évidence l'existence d'émanations de fumée incommodes, de bruit dépassant le seuil de tolérance ou encore de propos dis-

- 7/9 -

C/7336/2013 courtois ou d'un manque d'égards des clients du café envers les locataires de l'immeuble; la recourante n'a pas fait déposer le voisinage pour qu'il corrobore son appréciation de la situation. Les photographies produites ne permettent pas non plus de retenir que le hall d'entrée serait mal entretenu ou encore que le sol serait sale et jonché de mégots de cigarettes. La présence de cette table et de quelques clients peut, certes, entraver l'accès au sas d'entrée de l'immeuble. Toutefois, il n'apparaît pas que la recourante ait été empêchée d'accéder à l'immeuble et à son logement; les désagréments liés à cette entrave, mineure et temporaire, ne sont pas d'une ampleur suffisante pour constituer un défaut de la chose louée. L'atteinte à la liberté de mouvement de la recourante doit être qualifiée de faible. De plus, la présence de cette table à l'extérieur du café s'explique par un chantier empêchant l'exploitant de jouir de la terrasse extérieure de son établissement pour y accueillir les fumeurs. L'emprise n'est donc que provisoire et la présence de cette table postée à l'entrée du café n'est pas destinée à se pérenniser. Enfin, le présent cas n'a pas la gravité des cas tranchés par la jurisprudence. En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de moquette recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient; des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8% (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5 et auteurs cités). Dans un arrêt du 29 mai 1997 (arrêt du Tribunal fédéral 4C_527/1996 consid. 3a), il a été admis une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès "dégoûtants"; la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure (consid. 3b) et les murs étant également souillés (consid. 4c). Enfin, une réduction de loyer de 2% a été admise pour une moquette tachée, usée et déchirée se trouvant dans le hall d'entrée d'un immeuble sur une durée de cinq ans et demi, le défaut étant qualifié de moyenne importance (arrêt du Tribunal fédéral 4C_97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.6). La faible entrave d'accès libre à l'immeuble ne restreint pas l'usage de la chose louée puisqu'elle n'affecte qu'un lieu de passage, et non l'endroit où vit la recourante. Dût-on admettre que la situation constituât un défaut mineur qu'en toute hypothèse, l'accès plus difficile à l'immeuble - remontant selon la recourante, au mois de décembre 2012 - ne s'est pas étendu sur une période suffisamment longue pour ouvrir le droit à une réduction de loyer.

E. 3.3

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les inconvénients dont se plaignait la recourante étaient extrêmement minimes et n'étaient pas constitutifs d'un défaut de la chose louée. Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 8/9 -

C/7336/2013

E. 4

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2), la valeur litigieuse est manifestement inférieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF); la voie du recours en matière civile n'est a priori pas ouverte. Demeure réservée la voie du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 et ss LTF).

E. 5

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. * * * * *

- 9/9 -

C/7336/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 février 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/144/2014 rendu le 10 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7336/2013-2-OSD. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente: Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. cf. consid. 4

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