

# **GE\_GERICHTE ACJC/786/2013 vom 24. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_786\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_786_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/786/2013 du 24 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/786/2013 del 24 giugno 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 recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

### **E. 2.1**

La décision attaquée est une décision finale de première instance. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

- 16/22 -

C/20925/2010 La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). 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).

### **E. 2.2**

Au vu des dernières conclusions devant le Tribunal, la valeur litigieuse correspond aux montants des travaux litigieux, au paiement de la somme de 2'000 fr., ainsi qu'à la différence entre la réduction du loyer de 15% accordée aux locataires dès le 1er mai 2010 l'absence de toute réduction sollicitée par l'appelant. Il s'ensuit que la valeur litigieuse minimale est atteinte au vu des montants encore litigieux au moment du jugement de première instance, dont la contestation de la réduction de loyer suffit à elle seule à atteindre la valeur requise. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 2.3**

Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186). L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 308 CPC).

### **E. 2.4**

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir mutatis mutandis les exigences prévalant quant à l'appel principal. Il est soumis au délai de 30 jours prévu par l'art. 312 al. 2 pour la réponse (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté,

BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, p. 1256).

### **E. 2.5**

En l'occurrence, les différentes écritures ont été déposées dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Elles sont ainsi recevables.

### **E. 2.6**

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

### **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un fait nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, les travaux requis par le Service de l'hygiène sont évoqués dans un rapport du 5 novembre 2012 relatif à une inspection du même jour; ces

- 17/22 -

C/20925/2010 faits sont postérieurs à la date du jugement entrepris et concomitants à sa notification; ils peuvent donc être formellement évoqués en appel. Autre est la question de leur pertinence, dans la mesure où la décision du Service précité n'a pas été contestée, que ces travaux ne sont ainsi pas litigieux et qu'ils ne visent en rien à corriger les défauts évoqués dans la présente cause. Les locataires semblent inférer de la décision du Service précité que les locaux sont vétustes mais la Cour observe que le litige porte sur des éléments bien spécifiques et non sur les locaux en tant que tels.

### **E. 4.1**

L'article 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. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses frais, le preneur peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 23 février 2011, consid. 3.1; ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ /1979, p.130 ss.). L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC 966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.2). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (LACHAT in Commentaire Romand, op. cit., p. 1344 no 3; SJ 1997 661 consid. 3; CORBOZ, op. cit., loc. cit.).

#### E. 4.2

En l'occurrence, les différents défauts contestés en appel portent sur l'installation d'un radiateur fixe supplémentaire à l'entrée des locaux à gauche côté avenue D\_\_\_\_\_, sur le remplacement des tuyaux se trouvant dans le dépôt situé au sous-sol, ainsi que sur le montant de la participation aux frais de remplacement de la porte du dépôt au sous-sol. La Cour examinera successivement ces éléments.

- 18/22 -

C/20925/2010 De l'installation d'un radiateur supplémentaire Il ressort des constatations du Tribunal suite à son transport sur place et aux déclarations des témoins F\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ qu'un radiateur fixe unique ne suffit pas à garantir une température adéquate dans les locaux. Peu importe que les locaux aient, ou non, disposé d'un radiateur supplémentaire avant l'incendie de 2007, dans la mesure où une insuffisance de chauffage dans la partie gauche du restaurant est objectivement constatée. Il s'agit indubitablement d'un défaut. La constatation par les locataires ne peut être qualifiée de tardive, car il entre dans le cours ordinaire des choses qu'un manque de température ne puisse être découvert qu'à la suite des doléances des clients au cours des périodes de froid. Le bailleur doit faire le nécessaire pour réparer cette situation et prévoir une source de chaleur supplémentaire dans cette partie des locaux. Par conséquent, il convient de condamner le bailleur à installer un radiateur supplémentaire à l'entrée des locaux à gauche, côté avenue D\_\_\_\_\_. Du remplacement des tuyaux du sous-sol Le Tribunal a constaté lors de son transport sur place la présence de fissures dans les tuyaux du local situé au sous-sol. Le défaut doit être définitivement supprimé, ce qui suppose que la réparation exclut en principe des infiltrations d'eau à l'avenir. Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée chaque année ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable. Force est ainsi de conclure que la réparation proposée par le bailleur, consistant à entourer les tuyaux avec du néoprène, puis avec du scotch, n'était pas propre à garantir l'étanchéité de la tuyauterie et devait en outre être répétée à intervalles réguliers, le scotch se décollant par endroits. Une telle réfection ne satisfait pas à l'obligation du bailleur de réparer le défaut d'étanchéité dans la cave. Les locataires étaient dès lors en droit d'exiger du bailleur qu'il entreprenne des travaux aptes à éliminer le défaut en question. De la participation au remplacement de la porte du dépôt Suite au cambriolage, la pose d'une nouvelle porte par les locataires s'est avérée nécessaire afin de fermer l'accès au local du sous-sol. Toutefois, le bailleur allègue que le prix réclamé par les locataires inclut des matériaux allant au-delà de ce qui était nécessaire pour remplacer la porte litigieuse et constitue une modification de l'état initial des locaux. La remise en état ne peut viser que des travaux d'entretien, de réparation, à savoir l'élimination du défaut, sans que les locataires ne puissent exiger du bailleur qu'il effectue une prestation supplémentaire (LCHAT, Le bail à loyer, p. 251, N 2.2).

- 19/22 -

C/20925/2010 Pour leur part, les locataires ont choisi une porte de remplacement sans avertir le bailleur, ni lui soumettre le devis afin qu'il puisse se déterminer (LCHAT, op. cit., p. 253, N 2.7 et références citées). Il est indubitable que le remplacement d'une porte en bois sans qualités particulières par une porte en métal anti-feu (T30), insérée dans un cadre en métal, constitue une amélioration de la qualité du bâti, compte tenu des qualités supplémentaires de la nouvelle porte. La plus-value qui résulte de ces améliorations ne peut

pas être imposée au bailleur. Statuant ex bono et aequo (art. 42 al. 2 CO applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO : ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), le Tribunal a estimé à 2'000 fr. le coût de remplacement de la porte, en lieu et place des 3'450 fr. effectivement facturés. S'il conteste devoir quoi que ce soit, le bailleur ne remet pas en cause l'appréciation des premiers juges sur le montant du dommage. Les locataires considèrent pour leur part avoir droit au remboursement intégral des frais qu'ils sont exposés, indiquant qu'ils réclamaient depuis longtemps le remplacement de la porte, compte tenu de son état déplorable; pour autant, ils ne contestent pas expressément le montant estimé par les premiers juges. Dans ces circonstances, la Cour considère que, dès lors que l'intégralité du coût de l'installation de la porte choisie par les locataires ne peut être mis à charge du bailleur, pour les motifs exposés ci-dessus, d'une part, et que les parties n'indiquent pas quel autre montant que celui fixé par les premiers juges serait approprié dans cette hypothèse, d'autre part, il se justifie de confirmer le jugement entrepris sur ce point. L'appelant et les intimés seront dès lors déboutés de leurs conclusions respectives.

### **E. 5.1**

Aux termes de l'art. 259d CO, 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. Lorsqu'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 ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. 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 rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504

- 20/22 -

C/20925/2010 consid. 4.1; ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008, consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht-Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264). 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; 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009, consid. 4.1).

### **E. 5.2**

En l'occurrence, une réduction de loyer ne peut se fonder que sur les défauts litigieux, à savoir le défaut de chauffage, ainsi que le remplacement de la tuyauterie du sous-sol. Le remboursement des frais de changement de la porte font en effet l'objet d'un poste séparé et ne peut être pris en compte dans la réduction du loyer. Aucun de ces défauts ne peut être qualifié de grave, au point qu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (LACHAT, op. cit., p. 225, N 2.6). Il ressort des déclarations du gérant des lieux, F\_\_\_\_\_, que le manque de chauffage a pu être comblé par un chauffage électrique d'appoint. L'état de vétusté des tuyaux n'a pas entraîné de gêne notable dans

l'utilisation du local situé au sous-sol, malgré certains incidents liés aux fissures. Le bailleur a en outre procédé à une réparation provisoire ayant permis de contenir les éventuelles fuites. La Cour a admis pour diverses nuisances, incluant des infiltrations d'eau, une alimentation en eau insuffisante, une panne de chauffage, une défectuosité du frigo et de la cuisinière, des pannes d'ascenseur et des fissures, une réduction de 10% (ACJC/211/2001 du 12 mars 2001 N. c/ M.). La Cour a également octroyé une réduction de 10 à 15% pour des défauts liés à l'humidité au plafond de la chambre à coucher (10%) et 5% supplémentaires durant la saison de chauffage, dans immeuble vétuste au loyer modique (ACJC/1004/2009 du 07 septembre 2009). Pour un manque de chauffage, le Tribunal fédéral a estimé qu'une température de 16° donnait lieu à une réduction de 20% (ATF 130 II 304).

### **E. 5.3**

Au vu de ce qui précède, la Cour retient que la réduction du loyer de 15% prévue par le jugement entrepris est adéquate. Le jugement entrepris sera donc confirmé et les parties déboutées de leurs conclusions.

### **E. 6**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

### **E. 7**

Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1

- 21/22 -

C/20925/2010 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF), compte tenu en particulier du loyer annuel des locaux (42'096 fr.). \* \* \* \* \*

- 22/22 -

C/20925/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1187/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2012 dans la cause C/20925/2010-5-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.