

GE_GERICHTE ACJC/874/2014 vom 16. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_874_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/874/2014 del 16 luglio 2014

Erwägungen

E. 1.1

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, quand bien même la procédure de première instance s'est déroulée sous l'égide de l'ancien droit de procédure genevois.

E. 1.2

La décision attaquée est une décision finale de première instance. 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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN,

- 11/18 -

C/9319/2010 Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/ TAPPY, Bâle 2011, ch. 13 ad art 308 CPC). Au vu des dernières conclusions devant le Tribunal, la valeur litigieuse correspond aux montants des travaux litigieux, ainsi qu'à la différence entre les réductions de loyer sollicitées par le locataire dès le 1er octobre 2003 et l'absence de toute réduction sollicitée dans l'appel joint. La valeur litigieuse minimale est atteinte au vu des montants encore litigieux, dont la contestation des réductions de loyer suffit à elle seule à atteindre la valeur requise. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

Le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Les règles de la procédure ordinaire s'appliquent à la procédure simplifiée, sauf dispositions contraires de la loi (art. 219 CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). 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).

E. 1.4

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, op.cit., n. 4 ad art. 313 CPC).

E. 1.5

En l'occurrence, les différentes écritures ont été déposées dans le délai prescrit (compte tenu de la suspension prévue par l'art. 145 al. 1 let. b CPC et des délais impartis par la Cour) et dans les formes requises par la loi. Elles sont ainsi recevables.

E. 1.6

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

E. 1.7

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC).

- 12/18 -

C/9319/2010 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op.cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

L'appelant a produit un chargé de pièces complémentaire avec son mémoire d'appel qui comporte une pièce datée du 13 juin 2013 (soit une facture finale pour des travaux de réparation de la verrière), soit établie après la dernière opportunité pour lui de la déposer ou de l'invoquer auprès du Tribunal des baux et loyers. Cette pièce fait référence à une autre pièce, établie en mars 2013 (soit un rapport des travaux nécessaires liés à l'isolation de la verrière). Cependant, elle ne pouvait être produite auparavant, de sorte qu'elle doit être déclarée recevable, dans la mesure de sa pertinence.

Avec son mémoire réponse sur appel joint, l'appelant a également produit pour la première fois en appel trois documents statistiques genevois sur la base desquels il fait valoir des faits nouveaux. Ces documents en eux-mêmes peuvent être considérés comme présentant des faits notoires. Toutefois, visant des faits qui n'ont pas été allégués en première instance pour en tirer des conclusions, sans être non plus destinées à répondre à un fait nouvellement invoqué par sa partie adverse en appel, ces pièces ne peuvent pas être considérées comme recevables et seront écartées.

E. 2.1

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. Lorsqu'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 (arrêt 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.).

- 13/18 -

C/9319/2010 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).

E. 2.2

Les recommandations de températures conseillées, établies par la Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB), en lien avec la norme SIA 384/2 font état d'une température ambiante de 15° minimum pour des locaux d'ateliers de peinture, mécanique (gros travaux) et lavage de véhicules.

E. 2.3

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, publié in SJ 2002 I p. 405, consid. 2b p. 408 s.). Les cas typiques sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités; 127 III 357 consid. 4c/bb). La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b p. 211 et les références citées).

E. 2.4

L'appelant invoque tout d'abord une constatation inexacte et incomplète des faits, soutenant que les premiers juges auraient dû retenir que la typicité des locaux et leur état de vétusté étaient à mettre en lien avec le montant du loyer, très modeste, de sorte qu'il fallait considérer que la chose louée se trouvait dans l'état convenu entre les parties et n'était pas entachée de défauts. Le Tribunal n'a pas nié que les locaux disposent de caractéristiques propres, liées notamment à l'existence d'une importante verrière, dont l'isolation est difficile. Il n'a pas non plus constaté que les locaux ne se trouvaient pas dans un état vétuste, au contraire. Il n'a pas soutenu que cet état soit nouveau, dans l'historique liant les parties. Par contre, les premiers juges ont retenu que l'isolation défectueuse de la verrière avait entraîné et continuait d'entraîner des infiltrations d'eau régulière dans les

- 14/18 -

C/9319/2010 locaux, lesquelles restreignent l'usage convenu et sont partant, constitutives d'un défaut, ce que conteste également l'appelant. Cette appréciation ne saurait cependant

être remise en question valablement, dès lors que de nombreux témoins, employés du locataire, ont fait état de la nécessité fréquente de procéder à des nettoyages et des séchages dans les locaux, en lieu et place d'effectuer l'activité prévue conformément à leur destination. Ils ont également indiqué que le locataire devait faire appel à la régie, de manière régulière, depuis les années 1993 et suivantes, aux fins de faire réparer la verrière et de procéder à des colmatages, notamment au niveau des descente et encaissement d'eau pluviale. Le bailleur n'a d'ailleurs pas soutenu le contraire, puisqu'il admet et se prévaut même d'avoir fait intervenir des entreprises fréquemment et jusqu'en fin de procédure de première instance pour procéder à de telles réparations. Aucune solution définitive n'a cependant été apportée au problème d'infiltrations d'eau. Si baisse de loyer il y a eu depuis la conclusion du premier contrat, c'est uniquement en raison de la diminution de la surface louée. La renonciation du bailleur aux possibles indexations n'a pas été indiquée avoir été faite en conséquence du problème d'infiltrations. On ne peut ainsi en aucun cas considérer que les parties ont convenu un usage des locaux comprenant une isolation défectueuse de la verrière, ni que le locataire s'en soit accommodé, contrairement à ce qu'a soutenu son adverse partie. Quant au prétendu abus de droit qui aurait été commis par le locataire, dans la mesure où à teneur de l'argumentation qui précède, on ne saurait considérer qu'il a manifestement fait usage de son droit de solliciter la réparation d'un défaut dont il se serait satisfait en adoptant un comportement passif (art. 2 al. 2 CC; ATF 130 III 504, consid. 5.2), ce grief tombe à faux. Il en est de même pour le raisonnement de l'appelant qui voudrait que l'on puisse considérer la demande en exécution de travaux comme une mesure de représailles du locataire à un refus de sa part de renégocier les conditions du contrat. Il lui eût appartenu d'apporter la preuve de cet état de fait pour en déduire ce résultat (art. 8 CC), ce qu'il n'a pas fait. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont condamné le bailleur à procéder aux travaux nécessaires à remédier au problème d'infiltrations d'eau. Leur jugement sera partant confirmé sur ce point.

- 15/18 -

C/9319/2010

E. 2.5

Le même raisonnement vaut en ce qui concerne les griefs de l'appelant relativement à la solution retenue par le Tribunal au sujet du défaut de chauffage. Les trois aérothermes qui se sont révélés impropres à maintenir une température suffisante dans les locaux sont certes présents depuis le début du bail. Toutefois, à nouveau, on ne saurait considérer que trois dispositifs de ce genre, qui amènent de l'air froid au lieu de chauffer les lieux après quelques minutes d'utilisation, aient été des installations admises comme satisfaisantes par le locataire, de sorte qu'il soit empêché de formuler des conclusions en réparation du défaut d'insuffisance de chauffage. La déperdition de chaleur due à l'état de la verrière a également été incriminée. Différents témoins ont fait état de températures très insuffisantes à l'exercice de l'activité convenue durant la période froide. Les employés étaient contraints de prendre des pauses dans le bureau du locataire et de se couvrir comme pour sortir à l'extérieur lorsqu'ils travaillaient. Il a été établi de par leurs témoignages, oraux et écrits, et par constat d'huissier judiciaire que la température des locaux durant l'hiver était bien inférieure aux recommandations des normes de construction. La régie a en outre été appelée à réagir à de nombreuses reprises par le locataire, ce dont les employés et un ancien représentant du bailleur ont témoigné, sans qu'une solution satisfaisante soit apportée au problème d'insuffisance de chaleur. Ce manque de solution de chauffage est dès lors

incontestablement constitutif d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur. A nouveau et pour les mêmes motifs que ceux évoqués plus haut, les prétentions émises par le locataire en exécution des travaux nécessaires à remédier au problème de température ne sauraient être considérées comme constitutives d'un abus de droit, pas plus que de représailles. Le jugement du Tribunal sera partant également confirmé s'agissant de la condamnation du bailleur à procéder aux travaux nécessaires à remédier au défaut de température dans les locaux.

E. 3.1

L'appelant ne formule aucune critique des pourcentages de réduction de loyer accordés par le Tribunal au locataire, se contentant de conclure à ce qu'aucune réduction ne lui soit accordée et subsidiairement à ce que la prescription de 5 ans de l'art. 128 CO soit prise en considération si une réduction devait être concédée. Le locataire, sur appel joint, émet des critiques très générales au sujet desdits pourcentages qu'il considère insuffisants, sans se référer à la casuistique ni faire de reproche à l'analyse retenues par les premiers juges.

- 16/18 -

C/9319/2010

E. 3.2

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 consid. 4.1; ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008 consid. 2.1; LCHAT, 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. 3.3

Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis au délai de prescription quinquennal de l'art. 128 ch. 1 CO. Conformément à l'art. 130 al. 1 CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Si l'exigibilité de la créance est subordonnée à un avertissement, la prescription court dès le jour pour lequel cet avertissement pouvait être donné (art. 130 al. 2 CO). Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la réduction de

loyer liée au défaut. Cette déclaration constitue la date déterminante pour établir l'étendue de sa créance en restitution et celle-ci ne peut porter que sur les loyers qui ne sont pas déjà atteints par le délai de prescription de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 6.6 et 8.2).

E. 3.4

Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

- 17/18 -

C/9319/2010 La Cour a admis une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJC/248/1992 du 9 octobre 1992, cité in BOHNET/MONTINI, Commentaire pratique du bail à loyer, Neuchâtel, 2010, p. 381). La Cour a également octroyé une réduction de 20% pour une insuffisance de température (environ 13° au lieu des 15° à 16°) dans un atelier de mécanique automobile pour chaque saison de chauffage (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006, cité in BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 390).

E. 3.5

Au vu de ce qui précède et compte tenu des circonstances du cas d'espèce, la Cour considère que la réduction du loyer de 10% retenue dans le jugement entrepris est adéquate pour ce qui concerne le défaut lié aux infiltrations d'eau. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point. En ce qui concerne la réduction de loyer accordée en raison de l'insuffisance de température pendant la saison froide, la Cour constate que le pourcentage retenu par les premiers juges est insuffisant. Au vu des circonstances et de la casuistique, ce pourcentage sera porté à 20% du 1er octobre au 30 avril de chaque année.

E. 3.6

L'appelant a également invoqué la prescription, en critiquant le fait que les premiers juges aient concédé des réductions de loyer remontant à plus de cinq ans avant l'introduction de la cause en justice. A teneur de la jurisprudence rappelée plus haut, les réductions de loyer peuvent être sollicitées par le locataire dès que le bailleur a connaissance du défaut mais ne deviennent exigibles qu'à compter du moment où il a fait valoir ses prétentions y relatives auprès du bailleur. Dès lors, pour tenir compte du délai de prescription de cinq ans et du fait que le locataire a établi avoir formulé ses prétentions en réduction pour la première fois par courrier adressé à la régie le 15 février 2010, sa créance en restitution portant sur lesdites prétentions remonte au 15 février 2005. Le jugement entrepris sera partant modifié en conséquence de ce qui précède.

E. 4

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

E. 5

La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

- 18/18 -

C/9319/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et l'appel joint respectivement interjetés le 27 août 2013 et le 30 septembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/654/2013, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, dans la cause C/9319/2010-3-D. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Réduit le loyer des locaux loués de 10% dès le 1er février 2005 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau dans le garage et de 20% supplémentaires du 1er octobre au 30 avril de chaque année dès le 1er février 2005 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. 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, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 : cf. considérant 5.

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