

GE_GERICHTE ACJC/879/2012 vom 4. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_879_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/879/2012 du 4 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/879/2012 del 4 ottobre 2011

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 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. 2.1

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). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions.

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, la demande portait sur le paiement d'une réduction de loyer de 30%, correspondant à 5'101 fr. 80 mensuellement pour les locaux situés à la rue X_____ et à 8'014 fr. 20 par mois pour les locaux sis à la rue Y_____. L'appelante avait conclu au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions. Le Tribunal des baux et loyers a fixé une réduction de loyer de respectivement 10% et 5% pendant une période d'environ 10 mois et demi, représentant 30'338 fr. (16'964 fr. + 13'374 fr.). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 3.1

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 (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, ch. 5.2.3.1 p. 186).

E. 3.2

En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable. La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

E. 3.3

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss). Il en va de même de l'appel joint. Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, no 7 ff. zu art. 316 ZPO;

C/1809/2010 REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, no 16 zu art. 316 ZPO). La demande en paiement de l'appelant ayant été déposée avant le 1er janvier 2011, la procédure devant le Tribunal était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée, JdT 2010 III p. 11 ss), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO), qui s'appliquera également en appel.

E. 4

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Selon l'art. 259 b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les art. 107 et ss CO, sauf dans les cas prévus à l'art. 108 CO (ZIHLMANN, Das Neue Mietrecht, p. 64-67; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 252; SVIT-KOMMENTAR, no 13 et ss ad art. 259 b). La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, nos 1080 et 1082; CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130- 131; GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und Mangelhafte Mietsache-einige Gedanken zum neuen Mietrecht in RJB 128/1992 p. 189 et ss, p. 197; arrêt 4 c. 527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997 p. 661 ss). L'art. 259g CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet, et peut lui signifier qu'à défaut il consignera son loyer. Pour que la consignation soit ordonnée, il faut qu'il existe un défaut connu du bailleur, qu'il lui ait été demandé d'y remédier dans un délai raisonnable, sans succès, et que le bailleur ait été menacé par écrit de la consignation. Malgré le texte de la loi en effet, la doctrine est unanime à considérer que la menace de consignation est une condition impérative (LACHAT, op. cit., p. 275; ZIHLMANN, op. cit., p. 79). Le locataire doit en outre avertir le bailleur par un second courrier de ce qu'il a effectivement consigné le loyer ou s'apprête à le faire. La consignation n'est admissible que si elle a été effectuée à temps, c'est-à-dire à la date à laquelle le loyer devait être payé (arrêt du Tribunal fédéral du 10 janvier 2002, publié in SJ 2002 I 269).

- 12/17 -

C/1809/2010

E. 4.1

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.2). Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défaut de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties

(HIGI, op. cit., no 5 et 11 à l'art. 259d CO). En outre, le locataire n'a pas à respecter une priorité entre les différents moyens à sa disposition et ceux-ci ne s'excluent pas (SVIT-KOMMENTAR, no 5 ad art. 259a CO; HIGI, op. cit., no 13 ad art. 259a CO). Faute 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. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité, consid. 3.1.; SJ 1997, p. 661, consid. 3a). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, XII^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, Commentaire zurichois, no 28 ad art. 258 CO). 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, 3^{ème} édition, no 1869). Selon la doctrine et la jurisprudence, des mauvaises odeurs constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 220; SJ 1976 p. 459). Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, op. cit., p. 226). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

- 13/17 -

C/1809/2010

E. 4.2

Aux termes de l'art. 259d CO, le locataire peut exiger la réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, ce droit prenant fin dès que le bailleur a procédé aux réparations nécessaires. Une réduction du loyer suppose que l'objet remis à bail soit affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (LACHAT, Commentaire romand, no 1 ad art. 259d CO). L'ouverture du droit à une réduction de loyer ne suppose plus un usage notablement amoindri comme c'était le cas sous l'ancien droit. Un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose 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 (ATF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003). Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au 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. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est dès lors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (SJ 1997 p. 666). Dans une jurisprudence relative au bruit causé par un chantier voisin, que l'on peut ici transposer par analogie à la problématique des odeurs, le Tribunal fédéral a jugé que l'état defectueux s'étant prolongé sur une longue période de vingt-trois mois au cours de laquelle l'intensité des nuisances avait varié, il convenait d'évaluer en équité, en fonction de l'intensité des immissions, la diminution de la jouissance de la chose louée, car les

preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne pouvaient être fournies au jour le jour (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.4). En matière de nuisances olfactives, la jurisprudence a retenu des taux de réduction de 5% pour des odeurs d'égouts et d'œufs pourris dans un établissement public (ACJC/451/2009 du 20 avril 2009, consid. 2.1), de 8% pour des odeurs de mazout se manifestant de manière relativement irrégulière (ACJC/1099/2004 du 04.10.2004 R. c/ SI U. en liquidation), de 10% pour des odeurs de cuisine ainsi que des odeurs difficiles à définir qui obligeaient le locataire à se lever pour aérer (ACJC/624/2006 du 16 juin 2006, consid. 3.4), de 10% pour des odeurs incommodantes présentes quelques jours par an dans certaines pièces d'une villa (ACJC/686/2001 du 22.6.2001), de 10% pour des odeurs d'égouts incommodant les clients d'une petite salle de restaurant, mais la constance des nuisances n'avait

- 14/17 -

C/1809/2010 pas pu être établie précisément (ACJC/293/2000 du 13.03.2000 époux L. c/ J.) et de 12% pour des émanations désagréables telle qu'une odeur d'œufs pourris (SJ 1979 p. 145-146).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante ne remet pas en cause, à juste titre, l'existence de nuisances olfactives, lesquelles constituent un défaut restreignant l'usage pour lequel la chose a été louée. Les deux parties remettent toutefois en cause les périodes durant lesquelles les nuisances ont existé retenues par le Tribunal, ainsi que la quotité de la réduction de loyer fixée par les premiers juges. Il ressort du courrier adressé par l'appelante à l'intimée le 30 novembre 2009 que des employées de cette dernière s'étaient plaintes auprès d'elle de la présence d'odeurs incommodantes depuis le 25 juin 2009 à tout le moins. En effet, l'appelante indique elle-même que son employé, R_____, avait fait intervenir une entreprise de ventilation et de climatisation entre le 25 juin et le 19 novembre 2009, suite aux demandes de Mesdames O_____ et B_____. L'appelante a ainsi été informée de l'existence du défaut dès le 25 juin 2009, date à compter de laquelle la réduction de loyer est due. Dans sa correspondance du 22 décembre 2009, indiquant que le loyer serait consigné, l'intimée s'est implicitement à nouveau plainte de ce défaut, puisqu'elle en a sollicité l'élimination. Par ailleurs, dans son courriel du 23 février 2010, l'intimée a fait part à l'appelante d'odeurs particulièrement pénétrantes, et non de l'apparition de nouvelles odeurs. La position de l'appelante selon laquelle les odeurs n'auraient été présentes que du 19 au 30 novembre 2009 tombe dès lors à faux. Il en va de même de l'argument de l'intimée selon lequel la réduction de loyer serait due à partir du mois de mai 2009, puisqu'elle n'a pas pu démontrer avoir signalé à cette date, mais seulement à une date ultérieure, l'existence du défaut à l'appelante. Pour le surplus, les parties ne remettent pas en cause que le défaut était présent dans les locaux jusqu'au 30 avril 2010, puis du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera dès lors modifié, la réduction de loyer étant due du 25 juin 2009 au 30 avril 2010, puis du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011. S'agissant du pourcentage de la réduction, les premiers juges ont pris en considération le fait que les odeurs nauséabondes avaient été ressenties principalement sur les paliers de l'étage et à la réception, côté rue X_____, et, dans une moindre mesure, côté rue Y_____. Les nuisances olfactives n'avaient pas été présentes dans les locaux, à l'exception du local de la photocopieuse et le vestiaire des employés, côté rue X_____ uniquement. Ils ont également retenu que la présence de ces nuisances était sporadique. Pour le surplus, le Tribunal des baux et loyers a pris en compte le loyer onéreux des locaux loués et l'image

prestigieuse de l'intimée, peu compatible avec la présence d'odeurs nauséabondes.

- 15/17 -

C/1809/2010 Ainsi, l'argumentation de l'appelante, selon laquelle les nuisances disparaissaient au cours de la journée et parfois durant plusieurs jours a été dûment mise en balance par les premiers juges. Tel est également le cas s'agissant de l'argumentaire de l'intimée relatif au prestige des locaux commerciaux pris à bail et du montant du loyer réglé à ce titre. Au regard de la jurisprudence rappelée ci-avant, c'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont fixé, à juste titre, la réduction de loyer de 10% pour les locaux sis rue X_____ et de 5% pour ceux situés à la Y_____. Sur ce point, tant l'appelante que l'intimée seront déboutées de leurs conclusions.

E. 4.4

La réduction de loyer sera dès lors accordée selon les modalités fixées ci-avant et l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée les sommes de 24'395 fr. 55 (locaux sis rue X_____ ; loyer de 16'156 fr. par mois x 10% x 15 mois et 3 jours) et de 19'232 fr. 85 (locaux sis rue Y_____ ; loyer de 25'474 fr. par mois x 5% x 15 mois et 3 jours), soit au total 43'628 fr. 40.

E. 5

S'agissant de la consignation, des défauts connus de l'appelante existaient, un délai raisonnable lui a été imparti afin de remédier aux défauts, sans succès, et l'intimée l'a menacée par écrit de consignation, de sorte que les conditions de cette dernière sont réalisées. Toutefois, faute d'existence d'un défaut devant encore être éliminé, les conditions de la consignation ne sont plus réalisées. Les loyers seront dès lors restitués à l'appelante, sous déduction des réductions de loyer accordées. Le jugement entrepris doit ainsi être modifié sur ce point.

E. 6

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). L'appelante et l'intimée seront dès lors déboutées de leurs conclusions de condamnation aux frais et dépens. * * * * *

- 16/17 -

C/1809/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 10 novembre 2011 par A_____ AG ainsi que l'appel joint déposé le 14 décembre 2011 par I_____ SA contre le jugement JTBP/1166/2011 rendu le 4 octobre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1809/2010-3-D. Au fond : Réduit de 10% le loyer, sans les charges, des locaux commerciaux loués par I_____ SA situés au 7ème étage de l'immeuble sis rue X_____ à Genève du 25 juin 2009 au 30 avril 2010 et du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011. Réduit de 5% le loyer, sans les charges, des locaux commerciaux loués par I_____ SA situés au 7ème étage de l'immeuble sis rue Y_____ à Genève du 25 juin 2009 au 30 avril 2010 et du 15 octobre 2010 au 11 mars 2011. Condamne en conséquence A_____ AG à verser à I_____ SA la somme de 43'628 fr. 40 à ce titre. Ordonne, en tant que de besoin, la libération des loyers consignés sous compte no _____ et _____ en faveur de A_____ AG, sous déduction de 43'828 fr. 40 susvisé revenant à I_____ SA. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI juges; Monsieur Pierre

STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 17/17 -

C/1809/2010

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 à 15'000 fr. (cf considérant 2.2.)

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