

GE_GERICHTE ACJC/90/2017 vom 30. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_90_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/90/2017 du 30 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/90/2017 del 30 gennaio 2017

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée est une décision finale de première instance.

- 18/29 -

C/6174/2014

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. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

Dans le cas d'espèce, les dernières conclusions des intimés en première instance portaient sur le paiement d'une réduction de loyer de 30%, dès le 1er août 2012 jusqu'à complète élimination du défaut, pour les deux locaux commerciaux, représentant respectivement soit 300 fr. et 159 fr. par mois. Du 1er août 2012 jusqu'au 29 avril 2016 (date à laquelle la cause été gardée à juger en première instance), ladite réduction correspond à 20'655 fr. Les appelants avaient conclu au déboutement des intimés de toutes ses conclusions. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

Les appels ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

Il en va de même des écritures responsives des intimés (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que les déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345). En particulier, la détermination spontanée des intimés du 7 novembre 2016 a été adressée à la Cour dans les dix jours suivants la communication de la duplique des appelants (ATF 139 I 189 consid. 3.2 138 I 484 consid. 2 p; 138 I 154 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4D_79/2014 du 23 janvier 2015 consid 2).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Par économie de procédure, les deux appels seront traités dans le même arrêt (art. 125 CPC). A_____ sera désignée comme l'appelante et D_____ et C_____ comme les appelants.

E. 1.6

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée

- 19/29 -

C/6174/2014 s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage et la protection contre les loyers ou les fermages abusifs. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd. 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

E. 2.1

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).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les appelants le 1er juillet 2016 (n. 7) est recevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, dès lors qu'elle a été établie postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger en première instance. Tel est également le cas de la pièce n. 27 versée le 31 octobre 2016. Quant aux pièces n. 25 et 26 produites le 3 octobre 2016, elles sont également recevables, car elles concernent des faits notoires, qui n'ont pas à être prouvés (art. 151 CPC; ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid 5.3.).

La pièce n. 10 versée par l'appelante le 6 septembre 2016 est recevable dès lors qu'elle a été établie le 29 août 2016 et produite sans délai.

S'agissant des titres produits par les intimés (n. 95 à 98) dans le cadre de l'appel formé par D_____ et C_____, ils sont tous recevables, pour avoir été établis après la mise en délibération de la cause devant les premiers juges. Il en va de même de ceux produits dans le cadre de l'appel formé par A_____ (n. 95 à 104).

Les pièces n. 8 à 14 du 6 septembre 2016 des appelants produits dans le cadre de l'appel de A_____ sont recevables car elles datent de juillet et août 2016 et ne pouvaient pas être versées à l'appui de leur propre appel. Les pièces n. 16, 23 et 24 font partie de la procédure. En revanche, les titres n. 15 et 17 à 22 sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, dès lors qu'ils ont été établis entre 2003 et 2012 et devaient être produits en

première instance déjà.

E. 3

Les appelants sollicitent des mesures d'instruction complémentaires, à savoir l'audition de témoins et/ou la production de pièces complémentaires.

E. 3.1

L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) - parmi lesquelles figure l'interrogatoire des parties (art. 191 ss CPC) - notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration, de procéder à l'administration d'un moyen nouveau ou d'instruire à raison de conclusions et/ou de faits nouveaux (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du

- 20/29 -

C/6174/2014 Tribunal fédéral 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4; JEANDIN, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, la Cour retient que les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles l'audition de témoins serait nécessaire, ni sur quels points les témoins devraient être entendus. Il en va de même s'agissant de la production de pièces complémentaires. Par ailleurs, les parties ont versé à la procédure de nombreux titres, donc certains sont très récents. La cause est ainsi en état d'être jugée. Partant, il ne sera pas donné suite aux conclusions des appelants.

E. 4

L'appelante et les appelants requièrent l'annulation des ch. 1 et 2 du dispositif du jugement, en tant qu'il a fixé le loyer à 11'382 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er mai 2014, et condamné à rembourser le trop-perçu de loyer en découlant.

Leurs appels respectifs ne comportent toutefois aucun développement, ni aucune motivation, que ce soit dans la partie EN FAIT ou dans la partie EN DROIT, de sorte l'appel dirigé contre lesdits chiffres du jugement est irrecevable (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 3ème éd., 2016, n. 12 et n. 38 ad art. 311 CPC).

E. 5

L'appelante et les appelants reprochent au Tribunal d'avoir, d'une part, retenu que le comportement de I_____ était constitutif d'un défaut de la chose louée, et, d'autre part, que le défaut n'était pas imputable aux intimés.

E. 5.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'article 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée 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 exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle,

2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 248).

A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

Il importe peu que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 s.;

- 21/29 -

C/6174/2014 WEBER, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 5ème éd., 2011, n. 1 ad art. 259d CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire 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 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2015 du 6 janvier 2016 consid. 7; MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216).

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 et les références). L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in *Basler Kommentar*, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'"état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; 4C.527/1999 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661).

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*, XIIème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO; TERCIER/FAVRE/BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 4ème éd. 2009, n. 2098).

Il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée (TF in CdB 2000 p. 21 consid. 2c; TF in SJ 1986 p. 195 consid. 1b), notamment le comportement inapproprié d'un locataire d'un

l'immeuble pour les autres locataires (arrêts du

- 22/29 -

C/6174/2014 Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3dd; du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661 ss).

Les scandales répétés d'un locataire de l'immeuble constituent pour les autres locataires un défaut de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3dd).

E. 5.2

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.

Pour justifier une réduction de loyer, le défaut doit être de moyenne importance. La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2015 du 6 janvier 2016 consid. 7; 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1; ATF 135 III 345 consid. 3.2).

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., n. 5 et 11 ad 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, Das Schweizerische Mietrecht, 3ème éd. 2008, n. 5 ad art. 259a CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO).

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). En revanche, un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, op. cit., p. 225).

Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire ou de sa famille et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (AUBERT, op. cit., n. 40 ad art. 258 CO; LACHAT, op. cit., p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE,

- 23/29 -

C/6174/2014 Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 52 p. 198; LACHAT, op. cit., chap. 9 n. 2.6 et les références sous note 72). Cet auteur donne comme exemple d'un défaut grave un locataire qui agresse régulièrement ses voisins (LACHAT, loc. cit.).

E. 5.3

Le défaut ne doit toutefois pas pouvoir être imputé au locataire qui s'en prévaut ou à une personne dont il répond (cf. art. 259a al. 1 CO; LACHAT, op. cit., p. 146). Un défaut est imputable au locataire lorsque celui-ci ou une personne dont il répond l'a provoqué, notamment par un comportement contraire au contrat (SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 4 ad art. 259a CO), par exemple si le locataire a violé ses devoirs de diligence au sens de l'art. 257f CO (ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St.-Gall 1992, p. 35; arrêt du Tribunal fédéral 4C.106/2002 du 18 juin 2002 consid. 3.2).

E. 5.4

En vertu de l'article 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.

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoit pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer (suppression de loyer). Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque des travaux sont entrepris qui excluent l'exploitation du commerce du locataire (LACHAT, op. cit., p. 257 et note de bas de page n. 71).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage actuel de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre entre les prestations des parties (ATF 130 III 504, consid. 4.1; AUBERT, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO, p. 363; LACHAT, op. cit., p. 257). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (cf. ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2015 du 6 janvier 2016 consid. 7; 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5). Dans ce cadre, il convient également de tenir compte de la destination des locaux, laquelle joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4).

- 24/29 -

C/6174/2014

La réduction du loyer est due dès que le bailleur a eu connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe. Le droit à la réduction du loyer cesse lorsque le bailleur a procédé aux réparations nécessaires, ou quand le défaut prend fin de lui-même (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; LACHAT, op. cit., p. 260).

La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LACHAT, op. cit., n. 11.3.6 p. 258; SVIT-KOMMENTAR, op. cit., n. 20 ad art. 259d CO).

En ce qui concerne la casuistique, une réduction de loyer de 25% a été accordée en raison de deux voisins bruyants, lesquels salissaient également les parties communes de

l'immeuble (CJ GE, DB 2000 n. 9).

Une réduction de loyer de 20% a été octroyée à un locataire dont le sommeil était perturbé par le bruit provenant de son voisin (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002 consid. 3c). Une réduction de même quotité a été fixée s'agissant de troubles dans l'usage d'un appartement dus au bruit d'une boucherie (CJ GE arrêt du 12 novembre 1984 X. c/ P.).

Une réduction de 15% a été consentie à un locataire subissant des nuisances causées par les locataires du logement contigu (ACJC/111/1990 du 10 septembre 1990 X. c/ S.). Un tel pourcentage a également été accordé à un locataire souffrant de nuisances sonores (vibrations) provenant du système de ventilation d'un restaurant (ACJC/624/2006 du 12 juin 2006 S. c/ H.).

Les nuisances sonores (discussions, interjections, cris et altercations) provenant, le week-end et essentiellement en été, de personnes sortant de la discothèque d'un immeuble d'habitation ont justifié une réduction de loyer moyenne (sur toute l'année) de 15% (ACJC/722/2008 du 16 juin 2008). Enfin, des bruits perceptibles dans la chambre à coucher, attribués à la chaufferie, et troublant le sommeil du locataire ont donné lieu à une réduction de 15% (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3).

E. 5.5

L'application du droit est arbitraire lorsque la décision attaquée est en contradiction claire avec la situation effective, lorsqu'elle viole de façon crasse une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de justice. La décision doit être insoutenable dans son résultat, et non pas seulement dans sa motivation. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, ou même préférable (ATF 137 I 1 consid. 2.4).

E. 5.6

Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur

- 25/29 -

C/6174/2014 la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1). Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 138 IV 81 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 in fine et 5A_778/2012 du 24 janvier 2013 consid. 5.2).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b).

E. 5.7

Dans le cas d'espèce, il ressort tant des titres versés à la procédure que des enquêtes que l'intimée E_____ a rencontré des difficultés avec un autre habitant de l'immeuble, I_____. Elle a, par un premier courrier du 17 juillet 2012, informé la régie de ce que celui-ci avait insulté le personnel du salon de coiffure à deux reprises, en son absence. Depuis lors, elle a régulièrement fait état des comportements inappropriés adoptés par le précité.

Il ressort de la procédure que presque quotidiennement, I_____ a claqué les portes de son logement et celle de l'entrée de l'immeuble, a hurlé dans les parties communes et qu'il a, à de très nombreuses reprises, agressé verbalement plusieurs employés des intimés (salon de coiffure et institut de beauté), ce que les témoins ont confirmé (N_____, M_____, K_____, O_____, P_____).

La Cour retient par ailleurs que I_____ a causé tant à l'intimée qu'à l'un des employés de celle-ci des lésions corporelles, lesquelles ont été attestées tant par des constats médicaux que par les témoignages et que par les autres titres versés à la procédure (O_____, M_____). De plus, bien que le résultat de la procédure pénale ne soit pas définitif, il y a lieu de relever que l'acte d'accusation du

- 26/29 -

C/6174/2014 Ministère public du 8 février 2016 adressé au Tribunal de police le 8 février 2016 reproche au précité de s'être rendu coupable de rixe, de lésions corporelles simples, de dénonciation calomnieuse et de contrainte.

La Cour retient pour le surplus que le comportement de I_____ a eu des conséquences directes et négatives sur l'exploitation des commerces des intimés. En effet, les clients, qui se rendaient dans la buanderie, soit pour aller aux toilettes, soit pour boire un café, ont été apeurés et effrayés en raison des vociférations et des photographies de I_____, et ne fréquentaient ensuite plus le salon de coiffure (témoins P_____).

Il y a de plus lieu de prendre en considération que tous les employés avaient peur de I_____ (témoins M_____, O_____, P_____) et que de nombreux employés des intimés ont donné leur démission, en raison des problèmes rencontrés avec celui-ci (témoins M_____, O_____), démissions entraînant une perte de clientèle attachée à son coiffeur (témoin M_____).

Le contrat de bail de I_____ a été résilié en janvier 2013 pour violation de son devoir de diligence. Le témoin K_____, gérant technique de l'immeuble, a confirmé que le motif de la résiliation consistait dans les nombreuses altercations et agressions qu'il avait eues avec les employés du salon, dont la régie estimait qu'il était responsable. Ce témoin a pour le surplus précisé que le congé avait été retiré par l'appelante uniquement pour des motifs économiques dès lors qu'elle n'entendait pas assumer des honoraires d'avocat en lien avec la procédure de contestation du congé. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que la

notification d'un congé à I_____ démontrait que la bailleuse considérait que le comportement de celui-ci était inadmissible, enfreignant son devoir de diligence.

Par conséquent, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les manquements - dont certains sont graves - répétés aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et à la clientèle des intimés constituent un défaut de la chose louée.

Le défaut doit être considéré comme grave, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral citée ci-avant, compte tenu des incidences que ce défaut engendre sur les activités commerciales des intimés.

L'appelante et les appelants soutiennent que le défaut est imputable aux intimés. La Cour relève qu'un autre locataire de l'immeuble s'est également plaint, depuis janvier 2013 à tout le moins, des nuisances causées par I_____ (claquements de portes durant la journée et la nuit notamment) (témoins K_____, N_____). Par ailleurs, l'appelante avait requis de l'intimée, lorsqu'elle avait débuté la conciergerie de l'immeuble, de surveiller ce locataire (témoin M_____), lequel commettait des dégradations et engendrait des nuisances sonores (témoin K_____).

- 27/29 -

C/6174/2014

Même si l'intimée a, de force, récupéré des affaires qui lui appartenaient et qu'elle avait entreposées dans la cave de I_____, ce seul comportement ne saurait justifier les violations régulières et répétées de celui-ci de son devoir de diligence, que ce soit envers les intimés, les employés de ceux-ci ou encore les clients des deux commerces des intimés. Avec le Tribunal, la Cour retient ainsi que le comportement de I_____ n'est pas imputable aux intimés. En ce qui concerne l'utilisation de la buanderie, que celui-ci qualifie d'abusive, il résulte des enquêtes que le salon de coiffure, comme cela prévalait avec les anciens locataires de celui-ci, utilisait depuis de nombreuses années une partie de la buanderie à titre privatif et avait la jouissance exclusive du WC et du réduit situés dans ladite buanderie. Par ailleurs, depuis plus de quinze ans, la porte du salon de coiffure, donnant dans les parties communes de l'immeuble, restait ouverte. Il s'ensuit que les intimés n'ont pas modifié l'usage qu'ils en faisaient, depuis le début du contrat de bail.

Par conséquent, les intimés ont démontré l'existence d'un défaut, lequel doit être réparé par les bailleurs. Le Tribunal a dès lors à bon droit condamné les appelants à prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier au défaut des choses louées.

L'appelante et les appelants soutiennent tous deux que le Tribunal n'a pas motivé les raisons pour lesquelles il a arrêté la réduction de loyer à 30%. Ce grief tombe à faux. En effet, la décision entreprise comporte un développement exposant les motifs qui ont conduit le Tribunal à fixer ladite réduction. En particulier, les premiers juges ont retenu qu'elle devait être déterminée en équité, ce qui implique la prise en compte de l'ensemble des circonstances. Au nombre de celles-ci, les juges ont mentionné que les agissements de l'intéressé étaient dommageables pour l'activité commerciale des intimés, que son comportement était constamment contraire à son devoir de diligence (insultes, vociférations), induisant de la peur chez les employés des intimés. Tant l'appelante que les appelants ont d'ailleurs critiqué l'appréciation des preuves faite par le Tribunal, de sorte que leur droit d'être entendus a été respecté.

Il convient de tenir compte, dans la fixation de la quotité de la réduction de loyer, de ce que les deux locaux sont utilisés à des fins commerciales. Les conséquences néfastes du défaut ont été démontrées par les enquêtes (cf. ci-dessus), en particulier la baisse de fréquentation des commerces, les arrêts-maladie des employés des intimés et leurs démissions, entraînant une perte de clientèle. Compte tenu de la durée du défaut (juillet 2012 à ce jour) et de la gravité de celui-ci, une réduction de loyer de 30% est proportionnée au cas d'espèce, de sorte que les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation.

E. 5.8

Partant, les ch. 3 et 4 du dispositif de la décision entreprise seront confirmés.

- 28/29 -

C/6174/2014

E. 6.1

Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir (art. 259g al. 1 CO).

La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 125 III 120 consid. 2b; 124 III 201 consid. 2d et références citées).

La validité formelle de la consignation est subordonnée à l'observation des conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1 et les références citées).

Le juge vérifie d'office si les conditions formelles et matérielles de la consignation sont remplies (AUBERT, op. cit., n. 11 ad art. 259h-259i CO; LACHAT, op. cit., p. 283).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (AUBERT, op. cit., n. 29 ad art. 259g CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 15 ad art. 259g CO).

E. 6.2

En l'espèce, les intimés se sont plaints, par écrit, de défauts auprès des bailleurs le 17 juillet 2012, puis à plusieurs reprises par la suite. Deux mises en demeure ont été adressées à l'appelante en novembre 2013 et janvier 2014, avec menace de consignation du loyer. Partant, l'ensemble des conditions permettant aux intimés de consigner le loyer sont réunies.

Les parties ne remettent à juste titre pas en cause les modalités de libération des loyers consignés.

E. 6.3

Le jugement entrepris sera par conséquent intégralement confirmé.

E. 7

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 29/29 -

C/6174/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 27 juin 2016 par A_____ et le 1er juillet 2016 par D_____ et C_____ contre les chiffres 3 à 5 du dispositif du jugement rendu le 19 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6174/2014-1-OSD. Les déclare irrecevables en tant qu'ils sont dirigés contre les chiffres 1 et 2 dudit dispositif. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.

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