

GE_GERICHTE ACJC/981/2020 vom 9. Juli 2020

GE Cour de justice, 2020-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_981_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/981/2020 du 9 juillet 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/981/2020 del 9 luglio 2020

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).

E. 1.2

En l'espèce, les prétentions financières du locataire sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelant a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

L'admissibilité de moyens de preuve portant sur des faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, soit avant la clôture des plaidoiries finales (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2; TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 11 ad art. 229 CPC), est ainsi largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

C/19847/2017

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les nouvelles pièces produites par l'appelant, datées du mois de juin 1998, sont antérieures aux plaidoiries finales et auraient pu être produites précédemment dans la procédure. L'appelant n'indique pas en quoi il aurait été empêché de les produire auparavant, ni que la diligence requise en la matière aurait été respectée.

Ces pièces sont par conséquent irrecevables.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction du loyer de 30% pour les mois de mars à octobre des années 2013 à 2016, puis de 50% à partir du mois de mars 2017 et jusqu'à élimination totale des défauts de la chose louée.

E. 3.1.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 258 ss).

Selon l'art. 258 al. 3 CO, si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage, le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO. 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 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

- 9/13 -

C/19847/2017

E. 3.1.2

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 exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 ch. 2 CO).

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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que le locataire peut exiger 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). 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 comparée 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 ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (arrêt de la Cour de cassation de Neuchâtel du 13 septembre 2004, CCC.2004.6 cité par AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI [éd.], Neuchâtel 2017, p. 380).

Il a également été considéré, dans le cadre de baux d'habitation, que l'absence de toute protection solaire placée contre les importantes surfaces vitrées d'une chambre à coucher et d'un salon occupés pouvait sérieusement poser un problème pour une utilisation conforme au droit de la chose louée, dans la mesure où il en résulterait une chaleur et une luminosité excessives dans ces deux pièces destinées à l'habitation (CdB 2005 p 87 ss).

E. 3.1.3

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en

- 10/13 -

C/19847/2017 déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 I 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004 p. 58; voir aussi ACJC/102/2016 du 1er février 2016).

A ce titre, le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; ACJC/102/2016 du 1er février 2016).

Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO; AUBERT, op. cit., n. 41 ad art.

256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). En effet, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits (LACHAT, op. cit., p. 258 ss).

E. 3.2.1

En l'espèce, l'appelant allègue plusieurs défauts touchant le restaurant dont il est locataire. Il conclut à ce sujet dans son appel au retrait des pierres et plantes épineuses qui bloquent la sortie de secours située selon lui devant les escaliers, ainsi qu'à l'octroi de l'accès et à l'utilisation de la terrasse dans un délai de 10 jours à compter de l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Il sollicite également une réduction de loyer de 30% pour l'absence de repose des stores et de 50% pour la perte d'usage de la terrasse.

En premier lieu, il ressort de la procédure que les stores ont été retirés du 31 janvier 2017 au 18 mai 2018.

L'appelant soutient qu'à partir de 16h00 le restaurant n'était plus exploitable.

Il n'est cependant pas parvenu à prouver que l'absence de stores aurait eu pour conséquence une chaleur excessive restreignant l'usage des locaux.

L'appelant n'a apporté aucun élément, ni aucun relevé de température permettant de conclure à l'existence d'une température excessive dans les locaux. Il s'est contenté d'alléguer qu'à partir de 16h00 les locaux étaient éclairés par les rayons du soleil, ce qui ne saurait restreindre l'utilisation d'un restaurant situé au sous-sol d'un immeuble.

Par ailleurs, le fait que l'appelant ait recouvert les vitres de sacs poubelle n'est pas imputable à l'intimée. Rien ne permet au demeurant de retenir que cette mesure était nécessaire.

- 11/13 -

C/19847/2017

En deuxième lieu, les premiers juges ont considéré qu'aucun élément dans les baux ne permettait de conclure qu'une possibilité d'usage privatif de la terrasse avait été conférée à l'appelant.

Le fait que l'appelant ait pu placer quelques tables sur les espaces communs pendant quelques années ne suffit pas à lui conférer un droit d'usage privatif de la surface en question dans la mesure où un tel usage n'est pas prévu par le bail. Les termes «annexes» et «environnement» prévus dans les différents contrats de bail ne sauraient en effet viser l'usage privatif d'une terrasse.

Par ailleurs, la société intimée, dont l'appelant a été l'un des fondateurs, a pour but la gestion et l'administration des unités locatives du site «B_____», ainsi que la maintenance, la revalorisation de ses bâtiments et la mise à disposition à des coopérateurs exerçant des activités industrielles et/ou artisanales compatibles avec le but de la FONDATION C_____, propriétaire des terrains sur lesquels l'intimée dispose d'un droit de superficie.

En tant qu'ancien gérant de la société, l'appelant savait ou devait savoir que les parties communes du site «B_____», telle que la terrasse litigieuse, constituaient des lieux mis à disposition de tous les coopérateurs.

C'est dès lors à bien plaisir que l'intimée a laissé l'appelant faire profiter sa clientèle de la terrasse litigieuse.

L'absence de terrasse ne saurait par conséquent constituer un défaut de la chose louée, dans la mesure où cette dernière ne faisait pas partie intégrante des locaux loués.

Enfin, s'agissant des plantes et pierres disposées devant l'escalier, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer que ces dernières étaient placées devant une sortie de secours.

En effet, au vu des pièces produites à la procédure et des déclarations des parties, aucun élément ni aucun plan n'a permis d'établir que les escaliers et la porte y afférente constituaient une sortie de secours. Il existe en effet une autre sortie de secours et il importe peu que l'appelant la trouve moins opportune.

Partant, les objets en question ne sauraient représenter un danger pour la clientèle du restaurant.

Le fait qu'ils soient placés à l'issue d'un escalier ne saurait non plus représenter un danger, dans la mesure où ces objets sont, au vu des pièces produites, d'une taille non négligeable et pour la plupart sis dans une zone non destinée aux piétons.

- 12/13 -

C/19847/2017

E. 3.2.2

En définitive, l'appelant a échoué à démontrer l'existence de défauts, alors qu'il supportait le fardeau de la preuve. Aucune réduction de loyer ne saurait dès lors lui être accordée.

En tout état de cause, même à supposer que l'existence de défauts ait été établie, ce qui n'est pas le cas, l'appelant n'a pas démontré que ces défauts justifieraient une réduction de loyer en raison de leur importance.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/19847/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 octobre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/792/2019 rendu le 30 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19847/2017-4-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.