

GE_GERICHTE ACJC/982/2020 vom 9. Juli 2020

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_982_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/982/2020 du 9 juillet 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/982/2020 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions des appelantes en première instance portaient notamment sur le paiement d'une somme supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors 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

Les appelantes ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites en appel sont nouvelles, dès lors qu'elles sont postérieures au 11 décembre 2018, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Elles sont dès lors recevables, de même que les faits s'y rapportant.

E. 3

Les appelantes font grief au Tribunal d'avoir considéré que le loyer était intégralement dû à compter du 10 octobre 2017 alors que les locaux étaient inexploitable après cette date en raison de l'inexécution des travaux d'installation

- 8/12 -

C/22367/2017 de l'escalier reliant les 3ème et 4ème étages par le bailleur et de pose d'éléments sanitaires par elles, empêchés par les divers recours formés par les locataires voisins. Le Tribunal aurait dû réduire de 100% le loyer jusqu'à l'exécution des travaux par le bailleur, soit jusqu'au 5 juillet 2019, conformément au contrat de bail, en particulier à l'art. 2 let. c prévoyant que le bailleur prendrait à sa charge la création et la pose d'un escalier interne. Le Tribunal avait également procédé à une mauvaise application des règles relatives au défaut de la chose louée; il aurait dû constater l'existence de défauts au-delà du 10 octobre 2017, tant en raison de l'absence de mise en place de l'escalier qu'en raison du comportement des locataires voisins, entravant l'usage de la chose louée. Les conditions de la consignation étant par ailleurs remplies, elles devaient être autorisées à consigner l'intégralité des loyers depuis le mois de septembre 2017 et jusqu'à complète élimination des défauts.

E. 3.1

Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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 dans cet état. 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; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 1 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). 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 la 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, 12ème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259). En vertu de l'art. 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). 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 (art. 259d CO).

- 9/12 -

C/22367/2017 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, in

Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 322). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 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. 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 507 consid. 4.1). Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 311). Au terme de l'art. 259g al. 1 CO, 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. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. La consignation n'est possible que lorsque le locataire exige la réparation d'un défaut; la consignation est dès lors exclue lorsque le défaut est irréparable ou n'est réparable que moyennant des frais manifestement disproportionnés (LACHAT/ RUBLI, op. cit., p. 337).

E. 3.2

En l'occurrence, les appelantes n'ont pas bénéficié de l'usage qui leur avait été promis et sur lequel elles pouvaient légitimement compter, l'intimé n'ayant pas installé l'escalier reliant les deux étages jusqu'au 5 juillet 2019. Il n'est pas contesté que l'intimé doit répondre du retard dans l'exécution du raccordement entre les deux étages jusqu'au 10 octobre 2017. Pour la période subséquente, à savoir du 10 octobre 2017 au 5 juillet 2019, les appelantes pouvaient légitimement, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, prétendre à l'installation de l'escalier. En effet, dans son courrier du 28 avril 2017, l'intimé a indiqué que malgré l'art. 2 let. d du contrat, selon lequel les travaux du bailleur seraient réalisés en même temps que ceux des locataires, et compte tenu du fait qu'il avait obtenu plus rapidement que les locataires son

- 10/12 -

C/22367/2017 autorisation de construire, il allait débiter ses travaux avant ceux des locataires, afin de minimiser tous désagréments, conformément au contrat. En outre, dans son courrier du 16 août 2017, l'intimé a précisé avoir demandé au département compétent de considérer sa demande d'autorisation de construire comme indépendante de celle des locataires, pour montrer sa volonté de tenir son engagement de réaliser l'escalier le plus vite possible. Ce faisant, l'intimé a pris l'engagement de réaliser les travaux qui lui incombent le plus rapidement possible, indépendamment du moment où les locataires réaliseraient les leurs. Or, depuis le 10 octobre 2017 et malgré son engagement, l'intimé n'a pas réalisé les travaux litigieux. L'escalier n'ayant pas été installé, les locaux ont donc été affectés d'un défaut, du 10 octobre 2017 au 5 juillet 2019.

E. 3.3

Reste à déterminer la quotité de réduction du loyer jusqu'au 5 juillet 2019, date d'achèvement des travaux de création et pose de l'escalier. Il ressort de l'instruction que la présence d'un escalier interne constitue une qualité promise par l'intimé et est indispensable aux locataires pour l'exploitation des locaux. L'art. 2 let. f du contrat prévoit par ailleurs que le locataire est en droit de solliciter la suppression du loyer et des charges en cas de retard dans l'exécution de travaux incombant au bailleur. Les parties n'ont jamais remis en cause la teneur, la portée et l'interprétation de cette clause, y compris en procédure d'appel. Une réduction totale du loyer du 11 octobre 2017 au 5 juillet 2019 sera donc allouée, la quotité de la réduction apparaissant par ailleurs équitable compte tenu du caractère indispensable de l'escalier entre les deux étages des locaux loués. La réduction de loyer n'étant pas demandée jusqu'au 23 juillet 2019, date à laquelle les appelantes ont réalisé les travaux d'aménagement des locaux et ouvert leur commerce, et une réduction totale du loyer étant accordée en raison de l'absence de mise en place de l'escalier, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les locaux étaient affectés d'un second défaut résultant de l'inexécution des travaux d'aménagement à exécuter par les locataires. Finalement, l'on ne saurait retenir, à l'instar du Tribunal et de l'intimé, que la consignation était exclue car le défaut était irréparable. En effet, si le défaut ne pouvait être réparé immédiatement, car l'autorisation de construire n'était pas encore en force lors de la menace de consignation, le défaut n'était ni irréparable ni réparable uniquement moyennant des frais manifestement disproportionnés au sens de la doctrine, l'escalier ayant finalement été installé. Le fait que les locataires aient sollicité du bailleur qu'il remédie au défaut sans délai n'exclut pas davantage la consignation du loyer car il ressort des circonstances que la fixation d'un délai aurait été sans effet (art. 108 ch. 1 CO). Les conditions de la consignation étaient donc remplies.

- 11/12 -

C/22367/2017 Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera annulé, l'intimé condamné au paiement, en faveur des appelantes, de la somme de 63'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017, correspondant à la réduction de loyer de 100% du 1er mars au 31 août 2017, et les loyers consignés libérés en faveur des appelantes à concurrence du montant de 225'055 fr. 50 ([10'000 fr. x 17 mois] + [10'667 fr. x 5 mois] + [10'667 fr. / 31 jours x 5 jours]), correspondant à la réduction de loyer de 100% du 1er septembre 2017 au 5 juillet 2019.

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). * * * * *

- 12/12 -

C/22367/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2019 par A_____, B_____ SARL et C_____ SA contre le jugement JTBL/572/2019 rendu le 4 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22367/2017-1-OSD. Au fond : Annule le jugement entrepris. Dit que le loyer est réduit de 100% du 1er mars 2017 au 5 juillet 2019. Condamne D_____ à verser à A_____, B_____ SARL et C_____ SA la somme de 63'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017. Ordonne la déconsignation des loyers consignés auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (n° 4_____) en faveur de A_____, B_____ SARL et C_____ SA à concurrence de la somme de 225'055 fr. 50, et en faveur de

D_____ pour le solde. 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 Nicolas DAUDIN et Madame Laurence MIZRAHI, 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.

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