

GE_GERICHTE C/12264/2010 vom 22. August 2012

GE Cour de justice, 2012-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12264_2010

FR: GE_GERICHTE C/12264/2010 du 22 août 2012

IT: GE_GERICHTE C/12264/2010 del 22 agosto 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; DIMINUTION DE LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE | CO.259.a
CO.259.d

Erwägungen

E. 1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

E. 1.1

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, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308, p. 1243). La valeur litigieuse au sens du CPC se détermine en fonction des règles applicables en matière de recours auprès du Tribunal fédéral, sur la base de la LTF (JEANDIN, op. cit., n. 15 ad art. 308, p. 1243).

Conformément à l'art. 51 al. 4 LTF, les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il ne suffit toutefois pas que la durée ne puisse être fixée avec précision pour la qualifier d'indéterminée; si la prestation ou le revenu est dû pour une durée vraisemblablement inférieure à vingt ans, il conviendra alors de se fonder sur la valeur capitalisée pour la durée limitée probable. Lorsqu'il s'agit d'une réduction de loyer sollicitée jusqu'à la réparation du défaut, il convient de faire le calcul en estimant la durée probable nécessaire à cette suppression (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 1b, et réf. cit.; AUBERT, Les défauts de la chose louée, 17 Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, pp. 40-41). Devant le juge de première instance, les demandeurs ont conclu à l'obtention d'une réduction de loyer de 30% du 3 février 2009 au 16 février 2011, correspondant à 2'807 fr. 75 (30% de 752 fr. 75 durant 12 mois et 13 jours), ainsi qu'à une réduction de loyer de 20% à partir du 16 février 2009 et jusqu'à complète élimination du bruit nocturne provenant du restaurant. La bailleresse a seulement conclu au déboutement des locataires. Une réduction de loyer de 20% correspond à 150 fr. 55 par mois. Pour atteindre la valeur litigieuse de 10'000 fr., il faudrait ainsi que la réduction de 20% soit accordée sur une période d'au moins 47,77 mois, en sus de celle de 30% sur la période précitée. Or, la réduction de loyer de 20% est liée à la présence des nuisances sonores subsistant après suppression des nuisances liées à l'ancien revêtement de sol en carrelage. Il s'agit donc des nuisances sonores provoquées par les bruits de voix et la musique diffusée dans le restaurant, ainsi que celles liées à l'utilisation de la terrasse, en

soirée. Selon toute vraisemblance, la suppression de ce défaut nécessiterait moins de vingt ans. Les seules mesures envisageables pour la bailleresse, en vue de l'élimination de ce défaut, serait la mise en demeure du restaurateur, avec menace de résiliation de son bail, de limiter l'utilisation de la musique dans sa salle et de faire le nécessaire auprès de sa clientèle pour que les bruits de voix à l'intérieur comme sur la terrasse soient diminués. La condamnation de la bailleresse à la pose d'une isolation phonique sur toute la surface de plancher de l'appartement des locataires touchant le restaurant apparaît en effet disproportionnée et d'autres mesures de limitation concernant les bruits liés à l'utilisation de la terrasse, alors que les fenêtres ont déjà été changées, inexistantes. Au vu de ce qui précède, la durée nécessaire à la mise en demeure et à l'éventuelle procédure subséquente de contestation du congé du restaurateur, qui s'avérerait indispensable à la suppression des nuisances, n'atteindraient pas quatre ans, de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. La voie du recours apparaît ainsi seule ouverte (art. 319 lettre a CPC). L'acte de A _____ et B _____ du 18 juin 2012 sera ainsi considéré sous l'angle des règles applicables au recours (art. 319 ss CPC).

E. 1.2

Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'acte de recours doit respecter les règles de forme prévues aux art. 130 ss. CPC. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 321 al. 1 et 3 CPC), le recours est en l'espèce recevable.

E. 1.3

Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC). Aussi, l'appel joint de D _____ SA est irrecevable.

E. 1.4

Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) ou constatation manifestement inexacte des faits (320 let. b CPC).

E. 2.1

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC), c'est-à-dire à l'arbitraire. L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307). S'il ne précise pas suffisamment en quoi les faits figurant dans la décision attaquée sont manifestement inexacts, le recourant doit se laisser opposer les faits retenus par le premier juge, pour l'application du droit (TAPPY, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, in JT 2010 III p. 115 et ss et p. 158).

E. 2.2

En premier lieu, les locataires contestent l'établissement des faits, sans toutefois soulever qu'il s'agisse d'une constatation manifestement inexacte des faits. On comprend de l'argumentation développée que les locataires considèrent l'état de fait établi par le Tribunal comme insuffisant, dans la mesure où ce dernier n'a pas retenu comme prouvé qu'ils subissent des nuisances sonores de nature à les empêcher de dormir, et comme contraire à la réalité, en ce sens que le Tribunal a estimé qu'ils exigeaient une remise en état par une

intervention sur le bâtiment. Ces allégués ne précisent nullement en quoi la constatation des faits telle qu'opérée par le Tribunal serait manifestement inexacte, de sorte qu'ils doivent être écartés.

E. 3

Les locataires invoquent ensuite une violation, qualifiée d'arbitraire, de l'art. 8 CC, estimant que le constat d'huissier du 3 décembre 2011 devait suffire à prouver l'existence du défaut, soit l'existence de nuisances les empêchant de dormir, de manière récurrente. La même disposition légale serait violée de manière arbitraire, alors que le Tribunal aurait considéré que ces bruits, de nature à empêcher quelqu'un de dormir, étaient des entraves inhérentes à la vie d'un immeuble dont le rez-de-chaussée est destiné à des activités commerciales de toute nature.

E. 3.1

Pour les prétentions fondées sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a; 123 III 35 consid. 2d), cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a; 126 III 189 consid. 2b, 315 consid. 4a). Cette disposition ne détermine pas quelles sont les mesures probatoires que le juge doit ordonner, ni sur quelles bases il peut former sa conviction (ATF 122 III 219 ; consid. 3c; 119 III 60 consid. 2c; 118 II 142 consid. 3a; 118 II 365 consid. 1). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de l'application de l'art. 8 CC ne se pose plus (ATF 119 II 114 consid. 4c; 117 II 387 consid. 2e); seul le moyen tiré d'une appréciation arbitraire des preuves, est alors recevable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.175/2000 du 25 octobre 2000, consid. 1b).

E. 3.2

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité fait montre d'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un moyen de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur le sens et la portée d'un tel élément, ou encore lorsqu'elle tire des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 129 I 8 consid. 2.1; 127 I 38 consid. 2a p. 41).

E. 3.3

On cherche en vain dans le cas d'espèce en quoi consisterait une violation de l'art. 8 CC dans le cadre des deux éléments du grief invoqué par les locataires. Il sied de constater au contraire que les deux parties ont eu tout loisir de présenter des preuves selon les règles de la procédure applicables, le Tribunal ayant même accédé à la demande des locataires quant à la prorogation des enquêtes. Ces derniers sont donc malvenus de soulever une violation de l'art. 8 CC, ce d'autant plus qu'il est incontestable qu'en tant que partie demanderesse, l'échec de la preuve devait leur incomber. Le grief des locataires est en fait relatif à l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, ce qui n'a pas de lien avec l'application de la disposition légale dont la violation est invoquée. De surcroît, le fait d'avoir considéré qu'un seul constat d'huissier judiciaire, lequel ne s'était rendu sur place qu'à une reprise pour constater l'existence de nuisances sonores propres à empêcher les locataires de dormir, n'était pas de nature à prouver l'existence du défaut invoqué, alors qu'aucun témoin n'était venu pour en témoigner, ne saurait constituer une appréciation arbitraire des preuves. Enfin, le Tribunal n'a pas ignoré l'existence de nuisances sonores provenant de la salle et de la terrasse, liées au bruit de voix et de musique, mais a effectué une qualification juridique des

faits, pour conclure qu'un défaut d'importance suffisante n'existait pas en l'espèce, de sorte que la réduction sollicitée ne pouvait être accordée. On ne saurait considérer ce raisonnement comme arbitraire. Le deuxième argument des locataires doit également être écarté.

E. 4

Le troisième et dernier grief des locataires vise les réductions de loyer accordées pour la période du 3 février 2009 au 16 février 2011 et celle qui leur a été refusée à compter du 16 février 2011.

E. 4.1

Conformément aux art. 259a et 259 d CO, lorsque 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. 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, n. 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 197; arrêt 4_C.527/1996 du 29 mai 1997, SJ 1997 p. 661 ss). 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, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO). 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. Une réduction du loyer suppose que l'objet remis à bail soit affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (LACHAT, Commentaire Romand, n. 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). Le preneur peut et doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures, inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une adaptation du loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985, p. 575 et ACJC/187/1994 du 4.02.1994 C. c/ SA X.). 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). 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 (LACHAT, op. cit., p. 225). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 259 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

E. 4.2

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). La réduction 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; ATF 126 III 338, SJ 2001 I 156). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction de loyer (LACHAT, op. cit., page 258).

E. 4.3

En l'espèce, le Tribunal a considéré que pour le défaut avéré lié aux bruits de chocs dépassant les normes, dont la suppression a été obtenue suite à l'intervention du SPBR et de l'OCIRT, dès le 16 février 2011, la réduction de loyer proportionnelle devait être accordée à raison de 15%. Contrairement à ce que considèrent les locataires, ce pourcentage de réduction correspond à la jurisprudence de la Cour de céans, pour des nuisances nocturnes, qu'ils citent d'ailleurs, dans le cadre de laquelle la réduction de loyer considérée s'échelonnait de 15% à 20% (ACJC/315/2010 du 15.03.2010). En effet, il y a lieu de tenir compte du fait que dans le cas d'espèce, les nuisances justifiant cette réduction comprennent uniquement celles qui sont en lien avec les bruits de chocs.

E. 4.4

Les autres bruits perceptibles par les locataires sont liés à l'exploitation d'un restaurant, situation qui leur est connue depuis leur installation dans l'immeuble et qui a certainement été déterminante s'agissant du maintien du loyer à une somme relativement modeste, même suite au changement des fenêtres intervenu en 2006. De plus, force est de constater que les locataires n'ont jamais établi que ces nuisances - hormis les bruits de chocs - s'étaient effectivement accrues après le changement de gérance en 2005. On ne peut dès lors considérer qu'elles constituent un défaut d'usage par rapport à ce qui avait été convenu entre les parties, à savoir l'occupation d'un appartement situé juste au dessus d'un restaurant disposant en outre d'une terrasse, et d'une gravité suffisante pour justifier une réduction de loyer. Partant, le Tribunal n'a pas commis de violation du droit. Le recours sera rejeté. * * *
* * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ et B_____ le 18 juin 2012, contre le jugement JTBL/473/2012 rendu le 10 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12264/2010-4-D. Déclare irrecevable l'appel joint interjeté par D_____ SA, le 22 août 2012, contre le même jugement. Au fond : Rejette le recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges;

Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Maité VALENTE
Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité des autres conditions pour interjeter recours est déterminée par les art. 72 à 77 et 92 et ss de la Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 et ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : inférieure à 15'000 fr. (cf. consid.1.)

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