

GE_GERICHTE C/14897/2015 vom 6. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14897_2015

FR: GE_GERICHTE C/14897/2015 du 6 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/14897/2015 del 6 marzo 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; RESTITUTION ANTICIPÉE | CO.264: CO.256; CO.259a;

Erwägungen

E. 3

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir écarté sa requête en réduction de loyer.

E. 3.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. 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. Ainsi, 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. Selon la jurisprudence, il y a défaut quand la chose louée 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. A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1; 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (Lachat, op. cit., p. 217-218). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

E. 3.2

En l'espèce, sous réserve de la problématique du store de la cuisine, les défauts allégués par la recourante constituent des menus défauts, qu'elle a d'ailleurs qualifiés comme tels dans ses écritures, impropres à fonder une réduction de loyer. La recourante ayant renoncé à ses prétentions en paiement pour les travaux qu'elle allègue avoir effectués à ce titre, il n'y a pas lieu de revenir sur ce point. Reste dès lors à examiner si le fait que le store de la cuisine ne descende pas complètement constitue un défaut justifiant une réduction de loyer. Il ressort des photographies figurant au dossier que le store litigieux est celui situé à la cuisine donnant, en partie, sur le salon, les autres stores de l'appartement n'étant pas concernés. Il est vrai que le mécanisme mis en place ne permet pas de le fermer complètement, laissant ainsi un espace de 15 à 30 cm à partir du bord inférieur de la fenêtre, ce qui a pour conséquence de laisser passer la lumière du jour à travers cet espace. Cette situation est cependant relativement courante, dans la mesure où les cuisines ne sont pas systématiquement équipées de stores ou de volets. Contrairement à ce que prétend la recourante, l'absence de store à la cuisine n'entrave pas l'usage habituel d'un logement, qui plus est lorsqu'il n'est pas situé au rez de chaussée. La cuisine et le salon n'étant en principe pas destinés à y dormir, il ne peut être exigé de la part du bailleur une installation permettant d'obscurcir complètement ces espaces. La recourante ne démontre pas qu'il s'agissait pour elle d'un point essentiel ou d'une qualité qui lui avait été promise. Comme l'ont relevé les premiers juges, le contrat de bail ne prévoit rien à cet effet. Ses allégations, selon lesquelles elle souffre de migraine nécessitant une obscurité complète ne sont étayées par aucune pièce probante, malgré l'indication d'un certificat médical à produire. Ce n'est d'ailleurs qu'un mois après son entrée dans l'appartement, que la recourante s'est plainte pour la première fois de cette problématique. Ainsi, compte tenu du fait que seul le store de la cuisine ne se ferme pas complètement, de la destination des pièces concernées, de la situation de l'appartement et, partant, des conséquences peu importantes de la situation, la Cour considère qu'il ne s'agit pas d'un défaut entravant un usage conforme à la destination convenue ou habituelle. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point également.

E. 4

Dans la mesure où la recourante succombe dans l'entier de ses prétentions dirigées contre l'intimée, elle ne saurait solliciter des dommages et intérêts couvrant ses frais d'avocat avant procès.

E. 5

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, 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 23 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/675/2016 rendu le 20 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14897/2015-6-OSD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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 Tribunal fédéral connaît des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions sont

déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss LTF. Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 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.

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