

GE_GERICHTE C/15383/2013 vom 6. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15383_2013

FR: GE_GERICHTE C/15383/2013 du 6 avril 2020

IT: GE_GERICHTE C/15383/2013 del 6 aprile 2020

Regeste

CPC.227.al1; CPC.317.al2; CO.256.al1; CO.259a; CO.259d; Cst.29.al2; CPC.53.al1

Erwägungen

E. 4

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en clôturant l'administration des preuves, par appréciation anticipée, au terme de l'audience du 9 février 2018, refusant ce faisant l'audition de B_____ et F_____, directrice de D_____. Ils ont conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision et à ce qu'il soit ordonné les auditions concernées.

E. 4.1

4.1.1 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. 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. Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 303). 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, ainsi que le montant du loyer (Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). 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. 259-260). Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (Lachat, *op. cit.*, p. 268; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C_164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c et les réf. citées). Les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, vibrations) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997 p. 661). Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne

importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003 p. 54). Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (Lachat, op. cit., p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On compare l'usage 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 des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; Lachat, op. cit., p. 315). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est 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). Le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (Lachat, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1^{er} juin 1987, cités par Aubert, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 67 ad art. 259d CO). Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120). Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% qui a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001). Une réduction de 10% a également été accordée dans un cas de privation d'ascenseur pour un locataire habitant au 4^{ème} étage (Corboz, op. cit., p. 145). Enfin, il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

E. 4.1.2

Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, comme en l'espèce, le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à

l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a). Le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC). Le Tribunal peut prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

E. 4.1.3

Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., et concrétisé par l'art. 53 al. 1 CPC, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2). Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 précité consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3). Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1; 124 I 208 consid. 4a, SJ 1999 I 89; 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58). Le Tribunal fédéral est toutefois strict dans les cas où le tribunal ignore, sans aucune motivation, les réquisitions de preuve formulées à temps et selon les formes prescrites (arrêt du Tribunal fédéral 5A_487/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3.1). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins implicitement en ressortir les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, n. p. in ATF 128 III 4).

E. 4.2

En l'occurrence, il n'est pas contesté que des travaux de rénovation ont été effectués dans la boutique D_____. En outre, l'audition des témoins a permis d'établir, de manière suffisamment précise, les faits pertinents, à savoir que ces travaux avaient généré des nuisances liées au bruit (notamment en raison du sciage de dalles et de dépose de coffres-forts) et à des coupures de courant, fuites d'eau, coupures d'air conditionné et de poussière. Les faits pertinents ayant été établis, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves sans arbitraire, contrairement à ce que soutiennent les appelants. L'on ne voit pas en quoi l'audition de l'appelant, lequel n'a pas pu comparaître à l'audience du 9 février 2018, serait susceptible de modifier cette appréciation. En outre, les appelants ne sauraient reprocher au Tribunal de n'avoir pas motivé davantage sa décision. Les appelants ont d'ailleurs pu faire valoir leurs moyens dans la présente procédure d'appel. Ainsi, la Cour ne

discerne aucune violation du droit à la preuve et du droit d'être entendus des appelants. Enfin, les appelants n'ont pas sollicité, lors de leurs plaidoiries finales, l'audition des personnes concernées. Sur le fond, la quotité de réduction de loyer de 10% allouée apparaît en outre équitable. Si les appelants ont certes subi les nuisances susmentionnées, leur vitrine est restée visible et accessible et ils n'ont pas dû fermer leur boutique en raison des travaux. Les appelants n'indiquent en outre pas, ni a fortiori ne démontrent, que l'état de l'immeuble - qu'ils qualifient de vétuste - et la présence de substances telles que l'amiante, leur aurait causé une perte d'usage sur la période concernée, que le Tribunal a fixée du 11 février (date de l'ouverture du chantier selon l'extrait du site SAD Consult relatif aux travaux réalisés dans la boutique D_____) au 30 juin 2013 (échéance de la période pour laquelle la réduction de loyer a été sollicitée) et qui n'est pas remise en cause par les appelants. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 janvier 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1097/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15383/2013-2-OSD. 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; Madame Silvia FENIELLO 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.