

GE_GERICHTE C/15951/2013 vom 25. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15951_2013

FR: GE_GERICHTE C/15951/2013 du 25 février 2015

IT: GE_GERICHTE C/15951/2013 del 25 febbraio 2015

Regeste

BAIL À LOYER; CONSIGNATION EN JUSTICE; DÉFAUT DE LA CHOSE | CO.256

Erwägungen

E. 2

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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, au stade de sa réplique, l'appelant a produit une photographie comme pièce nouvelle en appel. Cette pièce est irrecevable, en tant qu'elle a été produite avec retard. L'appelant aurait déjà pu produire celle-ci devant la première instance, de sorte qu'il n'a pas fait preuve de la diligence requise. L'appelant n'indique en effet pas la date de la prise de vue de la photographie. Il ne soutient pas que celle-ci serait postérieure au dépôt de son acte d'appel ou qu'il n'aurait pas été en mesure de la produire auparavant dans la procédure. Quoiqu'il en soit, même recevable, cette pièce n'est pas déterminante pour la solution du litige.

E. 3

3.1 L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 256 al. 1 CO, en ne retenant pas l'existence de défauts de la chose louée.

E. 3.2

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 en cet état " (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'article 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 exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). 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, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

E. 3.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 s.; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5ème éd., 2011, n. 1 ad art. 259d CO). Pour le surplus, la doctrine relève la différence entre la protection contre les immissions dans le domaine du droit du voisinage et la prétention en réduction de loyer du locataire selon l'art. 259d CO. Les voisins au sens des droits réels ne sont unis par aucun lien contractuel, alors que, dans le cas de la prétention en réduction de loyer, il s'agit de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.2; WEBER, op. cit., n. 1b ad art. 259d CO; plus détaillé BRUNNER, Störungen der Mieterinnen und Mieter durch Immissionen, insbesondere Bau- und Verkehrslärm - zivil- und öffentlichrechtliche Rechtbehelfe und deren Durchsetzung, Mietrechtpraxis [mp] 2000, pp. 97 ss et 153 ss).

E. 3.4

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 Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5 e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Commentaire zurichois, n. 20 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; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO). 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, XIIème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO). D'autres facteurs tels que 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., 2008, p. 217-218). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss). 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).

E. 3.5

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. 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). En revanche, 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. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, op. cit., p. 225).

E. 3.6

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). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO).

E. 3.7

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que, d'une manière générale, les locaux loués contiennent des surfaces importantes pour un loyer très bas et que ceux-ci se situent en plein cœur de la ville dans un quartier animé. Le contrat entre les parties ne prévoit en outre pas de clause particulière garantissant au locataire une tranquillité accrue, ni l'absence d'immissions du parc voisin. L'école et le parc, sources potentielles prévisibles de bruit, existaient déjà au moment de la conclusion du bail.

E. 3.8

La procédure a établi que les escaliers menant aux caves, les abords de l'immeuble et la cour ont été régulièrement souillés depuis le début du bail à loyer par des détritiques et de l'urine. Les photographies produites par l'appelant dans la procédure établissent la présence notamment de cartons, sacs en plastique, bouteilles et canettes vides, journaux et mégots de cigarette. Il appartient à l'appelant de remédier à ces entraves, dans le cadre du contrat de conciergerie entre les parties rémunéré 750 fr. par mois et visant justement à assurer l'entretien et le nettoyage de la cour et du bâtiment ainsi que des abords de celui-ci. Quoique désagréables, ces entraves doivent être considérées comme mineures, prévisibles et inhérentes au quartier en question. L'appelant n'a en effet pas démontré que ces entraves étaient telles dans leur intensité qu'elles dépassent le cadre du contrat de conciergerie. S'agissant des entraves plus conséquentes, telles les tags, les seringues et les préservatifs usagers, la Cour retiendra que l'appelant a échoué à démontrer une intensité et une régularité suffisantes de celles-ci pour constituer un défaut de la chose louée. L'argument de l'appelant selon lequel les entreprises mandatées par l'intimée se limitent à nettoyer le parc uniquement, oubliant les espaces adjacents loués à celui-ci, lesquels subissent également les conséquences de ses usagers la nuit, n'est pas fondé. Ces espaces adjacents font partie

intégrante du contrat de conciergerie susmentionné. Ne sortant pas du cadre raisonnable prévisible que pouvait se faire le locataire au moment de la conclusion du bail, ces entraves ne constituent ainsi pas un défaut de la chose louée. A l'instar des premiers juges, la Cour considère qu'il en va de même des dégradations survenues le 22 mai 2013 (graisse enduisant la porte d'entrée de l'immeuble, le digicode, les escaliers, le muret et la descente d'escaliers menant à la cave), du fait qu'il s'agissait d'un cas isolé. La bailleuse a d'ailleurs remédié à ces dégradations l'après-midi même en faisant procéder à leur nettoyage. Enfin, l'appelant ne peut pas être suivi lorsqu'il soutient que l'intimée a de facto reconnu l'existence d'un défaut de la chose louée lorsqu'elle a fermé le parc la nuit. La procédure a permis d'établir que cette fermeture s'était inscrite dans le cadre des négociations globales entre les parties et était intervenue sans reconnaissance de faute de la part de l'intimée. L'appelant ne saurait en tirer parti dans la présente cause.

E. 3.9

S'agissant du bruit provoqué par les usagers du parc, la procédure a permis d'établir, notamment sur la base des listes des interventions des APM et du témoignage de I _____ que les nuisances ont eu lieu essentiellement la nuit. L'appelant n'a donc pas été concerné par ces nuisances, ces locaux commerciaux n'étant pas utilisés en période nocturne. L'appelant a échoué à démontrer que le bruit durant la journée provenant de groupes se réunissant devant les fenêtres de ses bureaux, en particulier en période estivale, dépassait le seuil de tolérance due par lui-même. La Cour rappellera que les locaux sont situés notamment au rez-de-chaussée dans un quartier vivant situé en plein centre-ville et à côté d'un parc ainsi que d'une école, ce qui explique notamment que les enfants de l'école jouent devant les fenêtres côté parc après la sortie des cours à 11h30 et dès 16h00. L'appelant n'a pas fait appel à la police municipale pour se plaindre notamment de la présence et du bruit des vélomoteurs devant les fenêtres côté théâtre et le témoin I _____ a d'ailleurs déclaré aux premiers juges qu'il s'était résigné aux nuisances diurnes qu'il subissait. Le bruit provoqué par les usagers du parc ne constitue donc pas non plus un défaut de la chose louée.

E. 3.10

L'appelant a allégué qu'il ressentait un sentiment d'insécurité lié à la présence de groupes d'individus rôdant aux alentours de l'immeuble concerné. A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que l'appelant n'a pas fait appel à la police et n'a pas fait état d'un événement particulier démontrant à satisfaction de droit l'existence d'un danger concret. Les listes des interventions des APM ne font pas mention d'un tel danger et font état d'interventions, qui se sont déroulées sans problème particulier. La présence d'un individu armé était un acte isolé, qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une intervention policière particulière. La Cour relèvera que l'appelant n'a pas été confronté directement à cet épisode. L'appelant n'a établi ni avoir installé une salle de coffres blindés et des grillages pour protéger certaines portes-fenêtres donnant sur la terrasse de plain-pied, ni avoir fait cela du fait de l'existence d'un risque accru par rapport aux autres immeubles du quartier. En conclusion, le sentiment d'insécurité de l'appelant ne constitue pas non plus un défaut de la chose louée.

E. 3.11

Selon l'appelant, lorsque les nuisances sont prises cumulativement, les locaux concernés ne reflètent pas les qualités promises ou celles sur lesquelles il pouvait légitimement compter en rapport à l'usage convenu de ceux-ci par les parties. Ce raisonnement ne peut pas être suivi. Ces nuisances sont la conséquence du quartier animé, dans lequel se situe l'immeuble

concerné et du fait que ce dernier jouxte un parc et une école. Même prises cumulativement, elles ne sortent pas du cadre raisonnablement prévisible au moment de la conclusion du bail, de sorte qu'elles ne constituent pas non plus un défaut de la chose louée.

E. 3.12

En l'absence de défaut, il n'y a pas lieu d'analyser les autres conditions de la consignation du loyer (art. 259g CO). C'est donc à raison que les premiers juges ont ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée. Pour la même raison, les conclusions de l'appelant à la remise en état de la chose louée et à l'octroi d'une réduction de loyer ont été à juste titre rejetées par les premiers juges. Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté.

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, 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 l'appel interjeté le 13 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/242/2015 rendu le 25 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15951/2013-1 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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. (cf. consid. 1.2).

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