

# GE\_GERICHTE C/16209/2001 vom 6. Dezember 2004

GE Cour de justice, 2004-12-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_16209\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16209_2001)

FR: GE\_GERICHTE C/16209/2001 du 6 décembre 2004

IT: GE\_GERICHTE C/16209/2001 del 6 dicembre 2004

## Regeste

DECHOL | CO.259a

## Erwägungen

### E. 1

Compte tenu de la suspension des délais instituée par l'art. 30 LPC, l'appel est recevable pour avoir été déposé dans les forme et délai prescrits par la loi (art. 443 et 444 LPC).

### E. 2

Le Tribunal des baux et loyers connaît en dernier ressort des causes dont la valeur litigieuse n'excède pas 8'000 fr., ainsi que des contestations fondées sur le chapitre II du Titre VIIIème du Code des obligations. Il connaît en premier ressort de toutes les autres contestations (art 56P LOJ). La présente cause ne relève pas de la protection contre les loyers abusifs ou autres prétentions abusives du bailleur, de sorte qu'il y a lieu de déterminer sa valeur litigieuse préalablement à tout examen. En l'espèce, les dernières conclusions du locataire en première instance étaient : - une conclusion de nature condamnatoire visant à obtenir une cave de remplacement. Prise au côté d'une conclusion chiffrée portant sur le même objet, cette première conclusion est sans portée ; - une réduction de loyer de 15%, dès le 1 er janvier 1999 et jusqu'à la remise d'une cave de remplacement ; - une réduction de loyer de 25% (10% supplémentaires), à titre définitif, en raison de la suppression d'usage de son grenier. Les réductions de loyer demandées portant sur une période indéterminée, ces conclusions doivent être examinées à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui impose de multiplier par 20 la réduction annuelle de loyer demandée (ATF du 31 mai 2002, cause 4C.65/2002 ). Le calcul se présente de la façon suivante : (2)  $20 \times 93,75 \text{ F} \times 12 = 22'500 \text{ fr.}$  (3)  $20 \times 156,25 \text{ F} \times 12 = 37'500 \text{ fr.}$  La somme des conclusions de dernière instance (60'000 fr.) excède ainsi manifestement 8'000 fr. en capital. Le Tribunal a statué en premier ressort, de sorte que la Cour revoit la cause librement. Sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut recevoir de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

### E. 3

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir ignoré l'exception de chose jugée. Ils soutiennent que le procès-verbal de conciliation du 11 mai 2000 couvrait les défauts invoqués dans la présente procédure, soit la diminution de jouissance d'une cave et d'un grenier. Le Tribunal aurait ainsi admis à tort que le retrait de la demande de baisse n'avait que des effets procéduraux. La Cour note en premier lieu que l'objet du premier litige (baisse de loyer fondée sur l'application de la méthode relative) n'est formellement pas le

même que celui de la présente procédure (réduction pour défauts). La question de la mutation ou de l'évolution de l'objet du premier litige (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMID, op. cit., no 1 ad. art. 55 LPC) peut toutefois rester indécise en raison des éléments qui vont suivre.

### **E. 3.1**

L'autorité de chose jugée, notion exclusivement soumise au droit fédéral, a pour effet qu'aucune demande en justice ne peut être à nouveau formée, qui tendrait à contredire ou à ignorer le jugement précédemment rendu. Il s'agit d'une fin de non-recevoir péremptoire, qui a pour conséquence l'irrecevabilité de toute demande qui se heurte à cette autorité (ATF 105 II 199, JdT 1980 I 183; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 et 2 ad ancien art. 99 LPC). Les procès-verbaux de conciliation dressés par la Commission sont assimilés à des jugements (art. 7 LCCBL) et bénéficient dès lors de l'autorité de la chose jugée, sous réserve de l'invocation d'un vice de volonté par l'une des parties (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 5 ad ancien art. 99 LPC et no 3 ad art. 55). En outre, une transaction judiciaire peut porter sur des points qui, bien qu'étrangers au procès, sont litigieux entre les parties en tant que cela favoriserait la fin du procès (idem no 1 ad. art. 55). Une telle exception, si elle avait été ignorée par le Tribunal, est de nature à faire obstacle à une nouvelle action. La Cour se doit donc d'examiner ce moyen d'entrée de cause.

### **E. 3.2**

Il faut distinguer, en droit genevois, entre le simple retrait d'instance et celui de l'action. Dans le premier cas, le demandeur ne renonce qu'à la procédure qu'il a introduite, alors que dans le second il renonce au droit d'action portant sur la même prétention (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. no 3 ad. art. 72). Ainsi, la transaction judiciaire du 11 mai 2000, si elle avait emporté désistement d'action, aurait effectivement empêché le locataire de déposer une nouvelle demande de baisse de loyer fondée sur les mêmes faits, à savoir la baisse du taux hypothécaire. Dans la mesure où elle constitue essentiellement une convention entre les parties, la transaction judiciaire est soumise, quant à son interprétation, aux dispositions générales du CO (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 et 3 ad art. 55 LPC). C'est dire que le juge recherchera dans un premier temps la réelle et commune intention des parties puis, si celle-ci ne peut être établie, procédera à une interprétation objective du contrat, selon le principe de la confiance. Mais lorsqu'elle est établie, la réelle et commune intention des parties ne laisse plus place à l'interprétation selon le principe de la confiance (ATF 123 III 25, JT 1997 I 322; ATF 111 II 284, JT 1986 I 96).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la Cour relève, tout comme le Tribunal avant elle, que le procès-verbal de conciliation du 11 mai 2000 contient deux paragraphes distincts. Le premier indique simplement que le locataire déclare retirer sa demande de baisse de loyer, alors que le deuxième paragraphe contient une clause spéciale dont la teneur est la suivante : « Le loyer fixé lors de la conclusion du bail par avis de fixation du loyer initial du 11 novembre 1991 reste à 625 fr. par mois charges non comprises, le taux hypothécaire de référence étant de 6,7 %. » Par cette clause particulière, selon laquelle tant le loyer que le taux hypothécaire de référence du bail initial restaient inchangés, les parties exprimaient en commun leur volonté de n'attacher aucune conséquence à la procédure qui prenait fin. L'on ne saurait voir dans

cette clause un désistement d'action, puisque à l'inverse et au moyen d'un taux hypothécaire inchangé, les parties s'entendaient pour laisser au locataire le loisir de déposer ultérieurement et pour un prochain terme de bail, une nouvelle demande de baisse de loyer. La conséquence de ce retrait de la demande, voulue par les parties, est donc bien celle d'un désistement d'instance, même s'il n'a pas été fait expressément référence à ce terme dans la convention. L'accord de la défenderesse de l'époque, nécessaire à la validité d'un tel retrait avec désistement d'instance (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. no 3 ad. art. 72) peut d'ailleurs être présumé s'agissant d'une convention. La volonté clairement exprimée des parties ne laisse donc plus place à une interprétation selon le principe de la confiance, au contraire de ce qu'a estimé le Tribunal, qui parvenait toutefois au même résultat en interprétant la clause susmentionnée. Enfin, dans la mesure où le retrait de la première demande n'avait qu'une portée procédurale, la Cour peut se dispenser d'examiner si, comme le soutiennent les appelants, l'objet du premier litige avait évolué pour porter également sur la diminution de jouissance des dépendances. S'agissant d'un retrait avec désistement d'instance, l'autorité de chose jugée ne peut donc être attachée à la convention judiciaire du 11 mai 2000. L'appel se révèle donc infondé sur ce point.

#### **E. 4**

Il reste dès lors à examiner le fond et à juger de la quotité de la réduction de loyer admise par le Tribunal.

##### **E. 4.1**

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, une réduction du loyer. Selon l'article 259b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les articles 107 et ss CO, sauf dans les cas prévus à l'art. 108 CO (ZIHLMANN, *Das neue Mietrecht*, p. 64, 67; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 166; SVIT *Kommentar*, no 13 et ss ad art. 259b; ACJ no 117 du 19 juin 1992 B. c/ SI X). Selon l'art. 259d CO, la réduction de loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier. 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*, no 1081 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). C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss d'apporter la preuve de l'existence d'un défaut et de la réduction de l'usage des locaux, ainsi que la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut.

##### **E. 4.2**

En l'espèce, les défauts consistent en la diminution ou la privation d'usage de deux dépendances (cave et grenier) incluses dans l'objet du bail dès son origine, ceci pour des périodes différentes suivant la privation de ces commodités. La Cour constate que les éléments formels et matériels d'une réduction de loyer sont en l'espèce tous réalisés. Elle s'en remet en outre à l'appréciation du Tribunal, qui a instruit l'affaire et a procédé à une appréciation ex æquo et bono du dommage pour allouer une réduction de loyer. En l'espèce,

les réductions décidées, qui correspondent à 10 % pour chacune des dépendances dont le locataire a été privé, paraissent conformes à la casuistique relative à la perte de jouissance ou à la suppression de commodités comparables (p. e. ACJ no 184 du 17 juin 1991, cause H. c/ S.). En outre, c'est à bon droit que le Tribunal a reconnu qu'il n'y avait pas lieu de maintenir une réduction de loyer pour la privation de la cave au-delà du 31 mars 2001, le locataire ayant renoncé à prendre possession d'une cave proposée en remplacement. S'agissant plus spécialement de l'utilisation effective de son grenier, c'est en vain que les appelants tentent de démontrer que le locataire n'avait qu'un usage restreint de son grenier pour obtenir une moindre réduction. En effet, selon l'expérience générale et le cours ordinaire des choses, les dépendances telles que les caves et greniers sont principalement utilisées pour entreposer des objets dont les locataires ont un usage restreint. Il suffisait donc que la chose louée ne soit plus disponible pour qu'une réduction de loyer se justifie.

#### **E. 4.3**

Ainsi, tant sur la quotité de la réduction que sur les périodes considérées, la Cour rejette l'appel et renonce à réformer le jugement attaqué.

#### **E. 5**

Un émolument sera mis à la charge des parties appelantes, qui succombent (art. 447, al. 2 LPC). \* \* \* \* \*

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