

GE_GERICHTE C/17379/2011 vom 30. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17379_2011

FR: GE_GERICHTE C/17379/2011 du 30 mai 2014

IT: GE_GERICHTE C/17379/2011 del 30 maggio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; IMMISSION; BRUIT; TRAVAUX DE CONSTRUCTION; DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER | CO.259a.1.B; CO.259d

Erwägungen

E. 1

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, les appels principal et joint sont recevables pour avoir été interjetés dans les délai et forme utiles (art. 130, 131, 142 al. 3, 211 al. 1 et 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des prétentions pécuniaires dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 92 al. 2 et 308 al. 2 CPC ; in casu , selon les conclusions formulées par l'appelant en première instance : loyer, hors charges, 875 fr. x 40% [quotité de la réduction de loyer réclamée du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011] x 4 mois = 1'400 fr. + 875 x 35 % [quotité de la réduction de loyer réclamée pour une période indéterminée, soit jusqu'à élimination du défaut, dès le 1^{er} février 2011] x 12 mois par année x 20 = 73'500 fr., soit 74'900 fr.).

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et 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). Pour les novae improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière

soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvellement produite par l'appelante est antérieure au jugement querellé. Elle sera dès lors déclarée irrecevable et écartée du dossier, étant précisé que cette pièce n'est pas déterminante pour l'issue du litige. La pièce versée par l'intimée à la procédure d'appel est antérieure à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges. La seconde condition, cumulative, imposait à l'intimée de démontrer qu'elle avait fait preuve de la diligence requise. Cette dernière, qui allègue avoir eu connaissance de cette pièce après la date du dépôt de ses plaidoiries finales du 16 septembre 2013, ne démontre pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas pu être produite en première instance. Partant cette pièce sera déclarée irrecevable et écartée du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3.1

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} ed., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121) L'art. 310 let. b CPC habilite l'autorité d'appel à revoir librement, sur la base des preuves administrées en première instance, les éléments de fait dûment critiqués par l'appelant. Elle est dès lors à même de réapprécier les pièces figurant au dossier ainsi que les témoignages et les dépositions des parties au moyen des procès-verbaux d'audition de première instance (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, 135 et 137; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.2

L'intimée fait grief au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte certains faits. En l'espèce, compte tenu du pouvoir de cognition complet de la Cour, les faits ont fait l'objet d'un nouvel établissement dans la partie "EN FAIT" du présent arrêt.

E. 4

L'appelant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir, à tort, estimé la réduction de loyer résultant du défaut de la chose louée lors des travaux d'installation du magasin D_____ à 15%, considérant que le loyer devait être baissé de 40%. Il fait grief ensuite au Tribunal de n'avoir pas admis l'existence d'un défaut depuis l'ouverture du magasin D_____ et de l'avoir débouté de ses conclusions visant à une réduction permanente de son loyer de l'ordre de 35% dès le 1^{er} février 2011. L'intimée, sur appel joint, reproche au Tribunal d'avoir admis une réduction du loyer de l'appelant de 15% résultant du défaut de la chose louée lors des travaux d'aménagement du magasin D_____.

E. 4.1

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts qui entravent ou restreignent l'usage de la chose louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b, 259d CO).

E. 4.2

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la

comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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 et références citées). Pour déterminer l'usage convenu, il faut tenir objectivement compte de l'ensemble des circonstances concrètes du cas, telles que le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité - y compris les normes techniques du droit de la construction et les règles du droit public - les usages courants, ainsi que les conventions particulières voulues par les parties (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008 (ci-après : op. cit., I), p. 217-218). Le degré de réduction du loyer correspond à la restriction de l'usage pour lequel la chose a été louée. Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (Lachat, *Commentaire romand* (ci-après : op. cit., II), n. 1 ad art. 259d CO). Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (cf. art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO; Lachat, op. cit., II, n. 7 ad art. 258 CO). En présence d'un défaut moyen, l'usage de la chose demeure possible et peut être exigé du locataire qui ne subit en règle générale qu'une diminution du confort (Lachat, op. cit., I, p. 225). Un défaut de moyenne importance peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003).

E. 4.3

La réduction de loyer est due dès le moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à son élimination effective (art. 259d CO). Quant à la réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO, elle doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). 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 comparée 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 alors 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.2 et références citées).

E. 4.4

La réduction de loyer ne suppose pas que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; ACJC/874/2012 consid. 3.1; Lachat, op. cit. I, p. 224). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1).

E. 4.5

Pour statuer sur l'existence d'un excès et sur l'importance du préjudice, le juge doit se mettre à la place d'une personne raisonnable et moyennement sensible et prendre en considération l'ensemble des circonstances du cas particulier pour apprécier les intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 5C.117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1). Il jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (Lachat, op. cit. I, p. 258). La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a accordé des réductions de loyer variant entre 15% et 35% concernant un grand chantier de construction ayant provoqué des bruits importants, une production considérable de poussière et l'obstruction de la vue par des échafaudages (ACJC/1095/2006 du 09.10.2006, M. c/ C.), de même qu'une réduction de loyer de 30% concernant une arcade située au rez-de-chaussée, immédiatement voisine d'un immeuble en grande rénovation (poussière, provenant parfois par nuages, provoquant des irritations allergiques, bruits importants de démolition intérieure, échafaudages, bennes, véhicules, va-et-vient d'ouvriers, bétonneuse, panneaux de protection détournant le passage des piétons), situation jugée identique à celle d'une arcade située dans un immeuble lui-même en rénovation (ACJC/1421/2006 du 11.12.2006, B. c/ F. S.A.). Les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des nuisances sonores : 10% en raison de nuisances sonores (d'intensité moyenne) et olfactives nocturnes provoquées par l'exploitation d'un café-bar au rez-de-chaussée de l'immeuble (ACJC/141/2008); 15% en raison des bruits de la chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher, perturbant le sommeil (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002); 15% en raison de nuisances sonores provenant du système de ventilation d'un restaurant (ACJC/624/2006) et 15% en raison de nuisances sonores récurrentes, toutes les nuits, ayant atteint le locataire dans son sommeil et dans sa qualité de vie (ACJC/1528/2009).

E. 4.6

En l'espèce, les parties s'opposent sur l'existence de nuisances durant les travaux d'installation du magasin D_____ (ci-après : consid. 4.6.1) et depuis le début de l'exploitation dudit magasin (ci-après : consid. 4.6.2).

E. 4.6.1

En l'occurrence, il est incontestable que les travaux d'installation du magasin D_____ ont duré environ quatre mois, soit du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011, qu'ils se sont principalement déroulés du lundi au vendredi de 7h00 à 17h00, voire jusqu'à 22h00, et qu'ils ont notamment porté sur la démolition de murs occasionnant, aux dires de nombreux témoignages concordants, diverses sortes de nuisances pour le voisinage, tels que du bruit de marteaux-piqueurs, de la poussière, des odeurs incommodantes ainsi que des trépidations et des vibrations. Onze locataires se sont, en outre, plaints auprès de l'intimée des nuisances occasionnées par le chantier. Compte tenu du fait que les travaux en question ont duré plusieurs mois, que les nuisances occasionnées chaque jour étaient continues et de nature à gêner les locataires environnants dans leur quotidien, ces nuisances allaient au-delà de l'état convenu pour lequel la chose a été louée et ont causé un défaut à l'appartement loué par l'appelant, justifiant une réduction de son loyer, comme l'ont correctement retenu les premiers juges. Dans la détermination de la quotité du taux de réduction, il convient néanmoins de tenir compte du fait que l'immeuble se trouve dans une zone de sensibilité III selon l'OPB, dans laquelle des entreprises moyennement gênantes sont admises, qu'il se situe dans un quartier urbain et que le chantier s'est principalement déroulé selon des horaires usuels de travail. Il importe, en revanche, de prendre en considération le fait que l'appelant ne travaille que le soir, de sorte qu'il était présent toute la journée à son domicile

et qu'il a été plus touché par les nuisances des travaux - il ne pouvait plus écouter la radio, parler au téléphone ou pratiquer une activité nécessitant du calme - que les locataires qui quittaient leur logement toute la journée pour aller travailler. Compte tenu des éléments qui précèdent, et conformément à la jurisprudence mentionnée supra, la Cour considère qu'une réduction de loyer de 25% - quotité qui tient compte de l'ensemble des inconvénients énumérés ci-dessus - doit être accordée à l'appelant pour la période du 15 octobre 2010 - lendemain de la date à laquelle le bailleur a été informé de l'existence des défauts - au 31 janvier 2011, jour auquel il peut être retenu que les travaux d'installation du magasin ont cessé. Les chiffres 1 et 2 du dispositif de la décision déferée seront annulés et il sera statué dans le sens de ce qui précède.

E. 4.6.2

S'agissant des nuisances liées à l'exploitation du magasin, l'appelant se plaint du bruit généré par les camions de livraison et les déplacements des transpalettes. Dès lors qu'il ne peut invoquer aucune affirmation ou promesse insérée dans le contrat de bail le protégeant contre les nuisances liées à l'exploitation d'un supermarché, il convient de rechercher ce qu'il était en droit d'attendre s'agissant de la chose louée. En l'occurrence, les nuisances occasionnées par l'exploitation du magasin D_____ depuis son ouverture en février 2011 débutent quotidiennement, y compris le samedi, dès 6h30 du matin, voire plus tôt. Ces nuisances, constituées notamment de bruit métallique discontinu, sont incontestablement de nature à perturber le sommeil des habitants environnants, même apprécié selon la circonstance que l'immeuble se situe dans une zone de sensibilité III selon l'OPB (dans laquelle sont admises des entreprises moyennement gênantes) et qu'il se trouve dans un quartier urbain accueillant des commerces en tout genre. Tous les locataires entendus par le Tribunal, résidant dans l'immeuble ou dans l'immeuble adjacent, se sont, en outre, plaints d'être quotidiennement confrontés à des nuisances sonores causées dès l'aube par le bruit des transpalettes, l'arrivée des camions et le chargement et déchargement de ceux-ci, alors qu'ils n'avaient pas été dérangés, ou très peu, par les commerces exploités précédemment. Plus objectivement, les mesures effectuées, à deux reprises, par le SPBR ont confirmé que le bruit provoqué par le compacteur de cartons, l'utilisation des transpalettes et la manipulation des marchandises, dépassaient les exigences légales. Conscient des nuisances, le magasin D_____ a mis en œuvre des mesures d'assainissement consistant notamment dans l'insonorisation du compacteur, le changement des roues des transpalettes et le remplacement de la rampe métallique. Seule la solution mise en œuvre pour la compacteuse s'est toutefois avérée satisfaisante depuis fin août 2012 selon l'appelant. Telle n'était en revanche pas le cas des transpalettes qui faisaient toujours du bruit. Ainsi, et dans la mesure où les constatations du Tribunal et les divers témoignages font état de nuisances générées par le bruit des camions et l'utilisation des transpalettes débutant dès 6h30, soit en période nocturne, l'on ne saurait considérer que de telles nuisances, pouvant affecter le sommeil des locataires vivant à proximité immédiate, demeurent dans le cadre de ce que l'appelant était en droit d'attendre. La Cour constate dès lors que les désagréments considérés sont constitutifs d'un défaut. Au regard de la jurisprudence et des exemples cités plus haut, une réduction du loyer de 10% - quotité qui tient compte de l'ensemble des inconvénients énumérés ci-dessus - sera accordée à l'appelant pour la période allant du 24 juin 2011 – correspondant à la date de la requête formée par l'appelant devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers lors de laquelle ce dernier a fait part, pour la première fois, à l'intimée de l'existence de désagréments liés à l'exploitation du magasin - au 31 août 2012, jour auquel il peut être retenu que le bruit des compacteuses a cessé. La

réduction de loyer sera ramenée à 8% dès le 1^{er} septembre 2012. Le chiffre 3 du dispositif de la décision entreprise sera annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 4.7

L'appelant n'a pas formulé de conclusion ni en première instance ni en appel en restitution du trop-perçu - même si son mémoire de demande a été intitulé "Demande en réduction de loyer et en rétrocession du trop-perçu". C'est donc à tort que les premiers juges ont statué sur ce point. La décision querellée sera par conséquent également annulée sur ce point.

E. 4.8

Par souci de simplification le jugement entrepris est annulé dans l'ensemble de son dispositif et il est statué à nouveau.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC (RS E 1 05), des frais ne sont pas dus 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels principal et joint interjetés, respectivement, par A_____ et la B_____ contre le jugement JTBL/1133/2013 rendu le 14 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17379/2011-5-D. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Réduit le loyer de l'appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis, 6 rue C_____ à Genève, dont A_____ est locataire, comme suit : - 25% du 15 octobre 2010 au 31 janvier 2011;![endif]>![if> - 10% du 24 juin 2011 au 31 août 2012;![endif]>![if> - 8% dès le 1^{er} septembre 2012.![endif]>![if> Condamne la B_____ à restituer à A_____ le trop perçu de loyer. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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 : cf. considérant 1.2.

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