

GE_GERICHTE C/21689/1998 vom 14. März 2005

GE Cour de justice, 2005-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21689_1998

FR: GE_GERICHTE C/21689/1998 du 14 mars 2005

IT: GE_GERICHTE C/21689/1998 del 14 marzo 2005

Regeste

DECHOL | CO.256

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai et suivant la forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel de A_____ est recevable. Compte tenu des quotités de réduction de loyer sollicitées à ce jour par l'appelant – correspondant à 35% de son loyer pendant trois mois et dix jours durant l'hiver 1999 et pendant sept mois durant les hivers 2000 à 2004, la valeur litigieuse dépasse nettement la somme de 8'000 fr. Les premiers juges ont ainsi statué en premier ressort et la Cour dispose donc d'un plein pouvoir de cognition.

E. 2

Dans la présente procédure d'appel, A_____ a réduit ses prétentions à la réparation d'un défaut de chauffage affectant le studio loué et aux réductions de loyer y afférentes. Le jugement rendu le 1^{er} septembre 2004 par le Tribunal des baux et loyers sera par conséquent confirmé, pour ce qui concerne les autres éléments litigieux qui opposaient les parties, soit toutes les questions liées à la réparation de prétendus autres défauts qui affectaient le studio, que ceux concernant la température qui y règne durant la saison froide.

E. 3

Le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes inscrites à son rôle sous no C/1_____/1998 (exécution de travaux et réduction de loyer) et C/21689/1998 (contestation du loyer initial). Dans la mesure où par son arrêt du 31 mai 2002, la Cour a renvoyé la cause no C/21689/1998 au Tribunal des baux et loyers afin qu'il complète son instruction et rende une nouvelle décision sur les questions relatives à l'exécution de travaux et aux réductions de loyer sollicitées par A_____ (dans la cause no C/1_____/1998), le Tribunal des baux et loyers a eu raison d'ordonner cette jonction des causes. Au demeurant, la décision prise à cet effet par les premiers juges n'est pas critiquée. L'arrêt attaqué sera donc également confirmé sur la question de la jonction des causes précitées.

E. 4

En matière de baux d'habitation ou de baux commerciaux, une température inférieure à 18°C constitue un défaut (ACJ no 719 du 31.5.2002 T. contre SI X.; David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 1997, p. 144, no 1.7). Le locataire qui entend se prévaloir d'un tel défaut doit en prouver l'existence (David LACHAT, *op. cit.*, p. 163, no 1.3). Ce principe est cependant « tempéré » par la maxime inquisitoire, qui régit les débats devant l'autorité de conciliation et devant le juge, conformément à l'art. 274 d al. 3 CO. Il sied cependant de relever que le principe de la maxime inquisitoire ne doit pas être compris comme un

commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge a cependant le devoir de s'assurer que les allégations des parties et leurs offres de preuves sont complètes en les interpellant en cas de doute. La doctrine distingue précisément, dans la maxime d'office, la maxime inquisitoire de la maxime d'office au sens étroit. La première signifie que le Tribunal et les parties recherchent les faits. La deuxième soustrait aux parties la libre disposition de l'objet litigieux, tout au moins partiellement (commentaire USPI, p. 671, no 18, ad. art. 274 d). Dans le cadre de cette terminologie, l'art. 274 d al. 3 CO prévoit la maxime d'office au sens large, inquisitoire, car les parties peuvent disposer de l'objet du procès. (ACJ no 1161 du 11.9.1995 SI X. contre R.; ACJ no 1473 du 20.11.1995 S. contre C.; ACJ no 664 du 21.6.1996 époux L. contre V.; ACJ no 34 du 12.1.1997 SI X. contre K.). En l'occurrence, par son arrêt du 31 mai 2002, la Cour avait renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il complète son instruction et rende une décision sur les questions relatives à l'exécution des travaux et aux réductions de loyer sollicitées par l'appelant. Dans ce cadre, il revenait à l'appelant d'établir par pièces et par témoignages que la température du studio loué se trouvait et demeure inférieure à 18 °C pendant les saisons hivernales. Y est-il parvenu ? Tout d'abord, A_____ a produit des relevés de la température effectués dans le studio litigieux par l'entreprise M_____ SA pendant les périodes du 16 janvier 2003 au 5 février 2003 et du 5 au 19 février 2003. Selon ces documents, la température dans le studio loué oscille sensiblement en fonction des heures et des jours. Des relevés effectués, il apparaît que la température peut parfois baisser jusqu'à 8°C, ce qui est évidemment difficilement explicable. Cependant, il ressort des pièces produites que la température intérieure du studio litigieux n'atteint, en réalité, que très rarement 18°C. Elle ne descend également qu'occasionnellement en dessous de 16°C. Ensuite, différents témoins ont été entendus, qui ont confirmé l'existence d'un problème d'isolation thermique du bâtiment. Ainsi, K_____ a confirmé que certains copropriétaires avaient dû procéder à la pose de doubles vitrages ou d'isolations complémentaires, les problèmes thermiques du bâtiment (largement vitrés – immeuble dit de "E_____") étant connu. La compagne de l'appelant, J_____, a confirmé que la température régnant dans le studio est fraîche de sorte que l'on ne peut s'y attarder qu'en se couvrant. Elle a également affirmé que l'utilisation d'un chauffage d'appoint s'avérait nécessaire. Dans ces conditions, la Cour admettra que la chose louée est affectée d'un défaut puisque la température régnant à l'intérieur du studio, durant les saisons froides, oscille entre 16 et 18°C, ce que la déposition de la fille de l'intimée ne permet pas d'infirmer. Dans sa récente jurisprudence, la Cour a admis que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJ no 1336 du 21.12.2000 E. et C. contre R.). Dans le cas d'espèce, les températures enregistrées sont légèrement supérieures, de sorte qu'une réduction de loyer de 10% pendant les périodes courant du 20 janvier 1999 au 30 avril 1999, du 1^{er} octobre 1999 au 30 avril 2000 et du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque hiver suivant jusqu'à la complète réparation du défaut, doit être accordée à l'appelant. Comme demandé par A_____, ces indemnités devront porter intérêt à 5%, dès le 1^{er} janvier 2002. B_____ sera par ailleurs condamnée à supprimer le défaut d'isolation thermique ou de chauffage affectant le studio loué à l'appelant en effectuant les travaux nécessaires.

E. 5

Au vu de l'ensemble des conclusions prises par A_____ dans les deux causes instruites et du résultat de la présente, il convient de lui laisser la charge de payer les débours en 60 fr. et

de mettre à sa charge un émolument de 200 fr. L'intimée, qui succombe également, sera, elle aussi, condamnée à un émolument de 200 fr. envers l'Etat. * * * * *

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