

GE_GERICHTE C/21913/2014 vom 6. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21913_2014

FR: GE_GERICHTE C/21913/2014 du 6 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/21913/2014 del 6 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; DIMINUTION DE LOYER ; ANIMAL NUISIBLE | CO.259.a;
CO.259.d;

Erwägungen

E. 1

.4 Les allégués nouveaux et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC). Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Ce dernier grief se recoupe avec celui d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves ou dans l'établissement des faits et ne peut être considéré que lorsque cette appréciation porte sur des faits pertinents et mène le premier jugement à un résultat insoutenable (JEANDIN, op.cit., n. 5 ad art. 320 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 21; arrêts du Tribunal fédéral 5A 113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2 et 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n° 19 ad art. 157 CPC). Les moyens de preuve autorisés sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres l'interrogatoire des parties et la prise en compte de renseignements écrits (art. 191 CPC).

E. 2.2

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). 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 législateur n'a pas défini 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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2). Le locataire est en droit de demander la réparation d'un défaut qui apparaît en cours de bail et la remise en l'état de l'objet car l'entretien de la chose d'une manière qui garantisse l'état conforme à l'usage convenu fait partie des obligations principales du bailleur (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 4 ad art. 259a CO, p. 222). Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 4 ad art. 259b CO, p. 225; WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 4ème éd, Bâle 2007, n° 2 ad art. 259a CO). Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd., 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

E. 2.3

Selon l'art. 259b let. b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est en revanche grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (AUBERT, op.cit., n. 40 ad art. 258 CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 52 p. 198).

E. 2.4

Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). 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 les défauts sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2).

E. 2.5

Dans un arrêt du 7 septembre 2015 (ACJC/1009/2015), la présence de punaises de lit a été considérée par la Cour de céans comme constituant un défaut grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchaient l'occupant du logement concerné de jouir de son appartement, en particulier la nuit et entravaient ainsi considérablement l'usage de la chose louée. Dans cet arrêt, une réduction de loyer de 50% due sur toute la période entre la prise de connaissance du défaut par le bailleur et l'intervention de l'entreprise attestent de la suppression du défaut a été allouée.

E. 2.6

Le premier grief des recourants concerne le fait que le Tribunal n'a pas retenu certaines des déclarations du témoin F_____. Les recourants n'indiquent pas en quoi l'intégralité des déclarations du témoin, en particulier le fait qu'il considérait J_____ SA moins chère que d'autres et la conseillait pour cette raison aux locataires concernés par des punaises de lit, aurait pu être déterminante dans le cadre de la présente cause. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la prise en compte de cette opinion du témoin ne démontre nullement que les locataires auraient violé leur obligation de respecter les intérêts des bailleurs lors du choix des entreprises mandatées pour remédier au défaut. Or, le Tribunal a retenu que la régie avait proposé de délivrer aux locataires un bon pour l'intervention de J_____ SA, avec laquelle elle était habituée à travailler, mais leur avait dit que les frais de cette intervention seraient à leur charge, ce qui était déterminant. S'agissant d'une remise en question des faits tels qu'établis par les premiers juges, les recourants n'expliquent pas en quoi l'exclusion d'une partie du témoignage en question constituerait une constatation manifestement inexacte, voire arbitraire, des faits pertinents. Le grief n'est donc pas fondé.

E. 2.7

Le second grief des recourants vise l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal, s'agissant de l'existence d'un défaut dont la réparation incombait aux bailleurs. Ils soutiennent tout d'abord avoir contesté la présence de punaises de lit dans l'appartement des locataires, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. A teneur du dossier, cela est inexact. En première instance, les recourants se sont bornés à contester que la réparation du défaut leur soit imputable. Ils ont fait valoir que la question de savoir si des punaises de lit se trouvaient réellement dans l'appartement des locataires pouvait rester ouverte, du fait qu'aucune responsabilité en découlant ne pouvait être mise à leur charge. Par ailleurs, les premiers juges ont examiné la question de savoir si un défaut existait et si celui-ci pouvait être imputé aux locataires, comme le soutenaient les bailleurs. Conformément à la doctrine citée plus haut, lorsqu'on se trouve en présence d'un défaut dont l'origine est douteuse, les droits en découlant pour le locataire peuvent être exercés par ce dernier, la responsabilité du bailleur quant au maintien de la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu étant de droit impératif et l'imputabilité du défaut au locataire ne pouvant être acquise que s'il est établi que l'usage de la chose louée par celui-ci a été négligent ou non conforme au contrat. En l'espèce, le Tribunal, pour établir sa conviction, a examiné les différents moyens de

preuve à sa disposition : déclarations des parties, commentaire posté en avril 2014 sur le site internet M_____.com concernant l'auberge de jeunesse des 3^{ème} et 4^{ème} étages, article publié en 2011 par l'Agence de santé et des services sociaux de Montréal sur les punaises de lit, notamment leur propagation, déclarations des témoins des bailleurs. Il a retenu que dans la situation présente, il ne pouvait être tenu pour établi de manière certaine que les locataires étaient responsables de l'introduction des punaises de lit dans leur appartement. Ce raisonnement, fondé sur la libre appréciation des preuves, n'est pas constitutif d'une violation de la loi. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges sont entrés en matière sur l'examen des droits invoqués par les locataires sur la base des art. 259 ss CO.

E. 2.8

Le troisième grief des recourants porte sur une violation invoquée de l'art. 259b CO. A l'appui de leur grief, ces derniers allèguent à la fois que les locataires n'étaient pas en droit de remédier au défaut à leurs frais car il s'agissait d'un défaut grave, qu'ils auraient dû mandater J_____ SA, que les interventions de I_____ Sàrl et de K_____ n'étaient pas nécessaires, que les frais engendrés par les différentes interventions étaient trop élevés, les entreprises ayant mal fait leur travail et ayant dû intervenir deux fois, et que les frais de K_____ ne concernaient pas la suppression du défaut mais correspondaient à des dommages-intérêts et relevaient donc de l'article 259e CO, dont les conditions n'étaient pas réalisées. Tous ces allégués de fait sont présentés pour la première fois dans le cadre de la procédure de recours, de sorte qu'ils ne sont pas recevables. En effet, en première instance, les recourants se sont contentés de contester être responsables de la suppression du défaut et partant, de devoir prendre en charge les frais réclamés par les locataires. Au vu de ce qui précède, le troisième grief des recourants est également infondé.

E. 2.9

Dans leur dernier grief, les recourants contestent le pourcentage de réduction de loyer qui a été accordé aux locataires, ainsi que la durée prise en compte pour appliquer cette réduction. Ils invoquent une violation de l'article 259d CO et soutiennent que si une réduction doit être accordée, elle ne peut excéder 15%. En outre, elle ne devrait être accordée que jusqu'au 12 septembre 2014, date de la deuxième intervention de l'entreprise de désinsectisation. S'agissant du pourcentage qu'ils invoquent, les recourants ne se réfèrent à aucune casuistique. La réduction de 40% retenue par le Tribunal est fondée sur l'examen des circonstances du cas d'espèce, le nombre de pièces touchées, soit deux sur quatre, le nombre de traitements nécessaires pour éradiquer les punaises, soit trois, ainsi que les nuisances subies en raison des piqûres et des déplacements à l'hôtel rendus nécessaires lors des désinsectisations. De surcroît, le Tribunal a comparé ces circonstances à celles de l'arrêt de la Cour cité sous consid. 2.5 ci-dessus. Son appréciation quant au taux de réduction de loyer n'a pas été sérieusement remise en cause et apparaît conforme à la loi et à la jurisprudence. Enfin, dans la mesure où la dernière intervention de l'entreprise de désinsectisation a dû avoir lieu le 1^{er} octobre 2014 et où la confirmation de la suppression des punaises n'a été donnée aux locataires que le 17 octobre 2014, il sied de considérer qu'ils n'ont repris le plein usage de leur logement qu'à partir de cette date. En conséquence, les premiers juges n'ont pas violé la loi en accordant une réduction de loyer de 40% de la date à laquelle la régie a été informée du défaut, soit du 25 août 2014, jusqu'au 17 octobre 2014. Le quatrième et dernier grief des recourants est également infondé.

E. 3

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 le recours interjeté le 25 mai 2016 par A_____ SA et B_____ contre le jugement JTBL/375/2016 rendu le 25 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21913/2014-3-OSD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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