

GE_GERICHTE C/23253/2020 vom 11. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23253_2020

FR: GE_GERICHTE C/23253/2020 du 11 juin 2024

IT: GE_GERICHTE C/23253/2020 del 11 giugno 2024

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la pose de la toile solaire en question et à la réduction de loyer jusqu'à son exécution. Bien que son montant exact soit inconnu, elle est inférieure à 10'000 fr., ce que les parties ont admis. Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

E. 1.3

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, introduit en temps utile et selon la forme prescrite, le recours est recevable.

E. 1.4

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).

E. 2

La bailleresse fait griefs aux premiers juges d'avoir constaté de manière manifestement inexacte les faits et d'avoir violé les art. 260a al. 1, 259a al. 1 let. b et 259d CO. Elle soutient qu'elle n'aurait pas donné d'accord à la locataire pour poser une toile solaire sur son balcon, côté façade nord, étant précisé que cette dernière n'avait pas été en mesure de produire un document écrit et signé formalisant cet accord, de sorte qu'elle devait en supporter les conséquences. Le Tribunal aurait également considéré à tort, selon elle, une contradiction dans son comportement, alors qu'il aurait dû retenir l'absence d'abus de droit de sa part. Il ne pouvait pas non plus retenir que faute d'accord quant à la pose initiale du store, elle serait intervenue pour ordonner la dépose de ce store après son installation. Enfin, elle soutient que le défaut ne serait pas suffisant pour l'obtention d'une baisse de loyer par la locataire, l'usage de la chose louée n'étant pas entravé ou alors seulement lorsque la

fenêtre est ouverte.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée, et l'entretenir dans cet état. La chose louée est défectueuse lorsqu'elle 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). L'absence de protection contre le soleil peut constituer un défaut (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 266). Le défaut ne doit pas nécessairement être imputable au bailleur pour que ce dernier en réponde, ni même réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 et 4A_43/2009 du 1^{er} avril 2009 consid. 3.2); le fait qu'il échappe à sa sphère d'influence n'est pas non plus déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). 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 575). Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

E. 2.2

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire 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 les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Il peut consister en des immissions qui diminuent ou entravent l'usage de la chose louée, telles des odeurs incommodantes (LCHAT/ GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 269). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 et 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1). 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. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LCHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/STASTNY, *op. cit.*, p. 273 et 274; AUBERT, *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO). La réduction de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la

valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (LACHAT/ GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO). Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée. Un défaut qui en entrave ou restreint l'usage peut donner lieu à une réduction de loyer (AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 259d CO). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 316). 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).

E. 2.3

En vertu de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le deuxième alinéa de la même disposition stipule par ailleurs que lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit. Si le législateur a prescrit, à l'art. 260a CO, l'existence d'un accord écrit du bailleur, c'est avant tout pour des motifs de sécurité juridique, à savoir afin de faciliter la preuve et éviter des conflits en fin de bail. Cette forme écrite ne constitue dès lors pas une forme qualifiée au sens de l'art. 11 CO, de sorte qu'elle n'est pas une condition de validité de l'accord (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 1060ss; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 13 ad art. 260a CO). En effet, si le bailleur n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qu'il se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, il peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT/ GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 1064 ; BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 13 ad art. 260a CO).

E. 2.4

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que la bailleresse ne pouvait pas déposer la toile de tente et ne pas proposer à la locataire de la réinstaller, sauf à modifier le contrat de bail entre les parties. La bailleresse avait donc généré un défaut de la chose louée en entravant son usage. Le Tribunal a retenu que la locataire avait obtenu l'accord de la régie lors de la pose de sa toile de tente, car sans cet accord, la bailleresse serait intervenue pour ordonner la dépose du store, ce qu'elle n'alléguait pas avoir fait. Il a donc tenu pour établi que la pose du store avait été admise. Contrairement à ce que soutient à tort la recourante, le fait que l'intimée n'ait pas produit un document écrit et signé formalisant ledit accord, n'est pas relevant, la forme écrite n'étant pas une condition de sa validité. Le Tribunal a également considéré qu'il avait été indiqué à la séance du 6 juillet 2017 aux six locataires concernés qu'ils devaient prendre à leur charge les frais de dépose de leurs stores côté nord et que la bailleresse n'installerait aucun store. Or, dans les faits, les frais de dépose ont été

pris en charge par celle-ci et il avait été suggéré à ladite séance que de nouveaux stores seraient installés côté nord et sud. Partant, les premiers juges ont retenu à raison que la locataire était en droit de demander la remise en état de la chose louée par la condamnation de la bailleuse à faire poser à ses frais et dans les règles de l'art une toile solaire sur le balcon du côté nord de l'appartement de la locataire. S'agissant de la demande de réduction de loyer, les premiers juges ont réduit le loyer de 5%. Ils ont retenu que la toile de tente désinstallée se situait sur la façade la moins exposée au soleil - mais dont il n'est pas prétendu qu'elle ne serait jamais ensoleillée - et le balcon en question donne sur deux places de parking, à cinq mètres du chemin 1 _____. A l'instar du Tribunal, la Cour retiendra que le défaut est suffisant pour l'obtention par la locataire d'une baisse de loyer, l'usage de la chose louée étant entravé même lorsque la fenêtre concernée est fermée. S'agissant de la quotité de la réduction, le Tribunal n'a pas excédé son large pouvoir d'appréciation, bien que le défaut en cause soit d'une importance relative. Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas constaté les faits de manière manifestement inexacte et n'ont pas violé les art. 260a al. 1, 259a al. 1 let. b et 259d CO. Partant, le recours sera rejeté.

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 22 septembre 2023 par A_____ AG contre le jugement rendu le 14 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23253/2020. Au fond : Rejette le recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. 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. cf. consid. 1.2

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