

GE_GERICHTE C/24094/2003 vom 5. September 2005

GE Cour de justice, 2005-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24094_2003

FR: GE_GERICHTE C/24094/2003 du 5 septembre 2005

IT: GE_GERICHTE C/24094/2003 del 5 settembre 2005

Regeste

CO.259a; CO.259e

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé dans la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse ne dépassant pas 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en dernier ressort (art. 56 P al.1 LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve de l'arbitraire (art. 292 al.1 lit. d LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n°2 ad art. 445 LPC, n° 6 et ss, ad art. 292 LPC).

E. 2

La substitution des parties sera ordonnée, l'immeuble ayant été transféré de C_____ HOLDING à B_____, selon publication dans la FAO du 14 mai 2004.

E. 3

Lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer et des dommages et intérêts, selon l'art. 259 a CO. Si en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable, conformément à l'art. 259 e CO. Dans le cas d'espèce, la bailleuse a rempli ses devoirs contractuels et légaux en entretenant la chose louée, soit en faisant procéder à la réparation des ascenseurs. De plus, rien n'indique que les travaux n'auraient pas été organisés de façon efficace, sur la période la plus courte possible et de manière à causer le moins de nuisances possibles. A cet égard, l'argument du locataire concernant l'immobilisation des quatre ascenseurs en même temps est sans pertinence puisqu'il n'y a aucun lien entre les allées. Ainsi, la bailleuse n'a commis aucune faute, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande de dommages-intérêts du locataire. Par ailleurs et contrairement à ce qu'affirme ce dernier, la bailleuse n'a jamais promis de prendre en charge les frais d'hôtel. Bien au contraire, elle a demandé à connaître le coût de l'hôtel et immédiatement précisé que la négociation avait pour cadre strict la réduction de loyer généralement accordée par la jurisprudence selon elle, soit 20%, ce qui équivalait à 197 fr. en l'espèce.

E. 4

S'agissant de la requête en réduction de loyer, cette dernière a été formulée lors de l'audience de comparution personnelle du 14 juin 2004. Le locataire a indiqué amplifier sa

demande à hauteur d'une réduction de loyer, soit 30% sur un mois. Il a précisé, s'agissant des dommages et intérêts, que le montant réclamé ne concernait que l'hébergement et non pas les repas. Ainsi, la formulation de l'amplification de la demande était tout à fait claire. Si le Tribunal des baux et loyers l'estimait utile, il devait accorder au locataire un délai pour amplifier, par écrit, sa requête initiale. Cela étant, les exigences de célérité et de simplicité de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers ont conduit à juste titre ce dernier à ne pas fixer un tel délai complémentaire. Partant, c'est à tort que le Tribunal des baux et loyers a jugé la demande de réduction de loyer irrecevable, sur la base de l'art. 7 LPC. Par ailleurs, les faits avaient été exposés dans la demande initiale en dommages et intérêts. Ceux afférents à la demande de réduction de loyer sont exactement les mêmes. Ils ont été complétés par l'audition du demandeur en audience. Compte tenu de ce qui précède, les conclusions seront déclarées recevables et examinées sur le fond. A ce sujet, le Tribunal erre lorsqu'il prétend que le locataire n'apporte aucune preuve de la réduction de l'usage des locaux. A l'évidence, l'usage des locaux est réduite lorsqu'on habite un appartement au 7^{ème} étage et que l'ascenseur est inutilisable pendant 3, voire 4 semaines d'affilée, ce d'autant plus si l'on est âgé de plus de 90 ans et atteint dans sa santé. La casuistique en matière de réduction de loyer en l'absence d'ascenseur est maigre. Le Tribunal avait accordé une réduction de loyer variant selon les étages, à raison de 8% pour le 2^{ème} étage, 10% pour les 3^{ème} et 4^{ème} étages, 12% pour le 5^{ème} étage et 15% pour les 6^{ème} et 7^{ème} étages, à défaut d'ascenseur (jugement de la 14^{ème} Chambre du 21 décembre 1976). Dans le cas d'espèce, le bailleur a offert une réduction de loyer de 20% durant un mois, le locataire réclame une réduction de loyer de 30%. Les réductions de loyer mentionnées ci-dessus sont fixées de façon objective, en appréciant le défaut et la diminution de jouissance de l'objet loué pour tout locataire, d'âge et d'état de santé moyens et pour lequel le fait de devoir, chaque jour, monter tous les étages à pied constitue une gêne, surmontable. Il faut préciser que la diminution de jouissance n'est pas seulement liée à l'appartement, mais également aux communs. En particulier, le loyer d'un appartement tient compte de l'existence d'un ascenseur, de sorte que son absence est, incontestablement, une diminution de jouissance de l'objet loué. Dans le cas d'espèce, le locataire est particulièrement âgé et atteint dans sa santé. Il ne fait aucun doute que durant tous les travaux, il lui aurait été totalement impossible de quitter son appartement puisqu'il ne pouvait pas, sans être porté, remonter 7 étages à pied. Le désagrément est ainsi d'importance, puisqu'il implique que le locataire doit rester cloîtré chez lui durant 3 semaines et est limité dans ses déplacements la quatrième semaine. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il y a donc lieu de fixer la réduction de loyer à 25% durant un mois. En revanche, le locataire ne peut prétendre à aucun autre dédommagement lié à l'absence de l'ascenseur, puisque la bailleuse a offert de mettre à disposition une entreprise qui pouvait livrer, 3 fois par semaine, les achats des locataires âgés et/ou handicapés.

E. 5

L'intimée, qui succombe, supportera l'émolument d'appel.

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