

GE_GERICHTE C/26812/2013 vom 8. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26812_2013

FR: GE_GERICHTE C/26812/2013 du 8 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/26812/2013 del 8 settembre 2014

Regeste

CHOSE LOUÉE; DÉFAUT DE LA CHOSE; BAIL À LOYER; RÉSILIATION IMMÉDIATE; DIMINUTION DE LOYER | CO.259b; CO.259d

Erwägungen

E. 3

3.1. A titre subsidiaire, l'appelante s'en prend à la fixation du taux de réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO à 10%. Elle considère qu'elle aurait dû bénéficier d'une réduction de loyer de 100%. De leurs côtés, les bailleurs ne contestent pas l'existence d'un défaut, mais le qualifient de mineur.

E. 3.2

Selon l'art. 256 al.1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage convenu et de l'entretenir dans cet état. 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 (art. 259a al. 1 lit. b CO et art. 259d CO). Il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qui 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 135 III 345 consid. 3.2). La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence "d'état approprié" concerne cet ensemble (arrêt du Tribunal fédéral n° 4A_582/2012 du 28 juin 2013, consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 661). 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. 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 avec 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, comme en l'espèce (cf. consid. 2.4 ci-dessus), 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_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.4).

E. 3.3

En l'espèce, la Cour retient que l'usage convenu est celui d'entreposage et de bureaux. Ainsi, seul l'usage d'entreposage était entravé et non celui de bureaux. L'entreposage lui-même est resté possible, même si l'utilité d'un entreposage ne se conçoit qu'avec la possibilité d'accès

correspondante. Comme on l'a vu plus haut, les accès sont restés possibles, bien que plus difficiles, la locataire n'ayant pas prouvé de difficultés particulières autres que celles mentionnées plus haut. En particulier, elle n'a pas établi à quelle fréquence elle a été entravée dans ses accès, ni l'importance de l'entrave, étant rappelé que le témoin L _____ a fait état de risques lors du déchargement des camions avant l'apparition du défaut. Par ailleurs, la bailleuse a proposé une solution, certes ponctuelle, consistant à faire fonctionner la plateforme élévatrice en présence du technicien de l'entreprise adéquate. La locataire n'y a jamais fait appel. Elle ne semble pas avoir recherché ou demandé aux bailleurs de rechercher une autre solution. Au vu de ce qui précède, la Cour fera sienne l'appréciation des premiers juges relative au taux de réduction de loyer de 10%, conforme à l'art. 259d CO. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

E. 4

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 l'appel interjeté le 16 octobre 2014 par A _____ contre le jugement JTBL/954/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26812/2013-5 (OSD). Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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 supérieure ou égale 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.