

GE_GERICHTE C/27423/2019 vom 18. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27423_2019

FR: GE_GERICHTE C/27423/2019 du 18 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE C/27423/2019 del 18 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 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). [endif]>![if> 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 s'élève à 26'325 fr., en ne prenant en compte que la somme à laquelle ont conclu en dernier lieu les locataires devant le Tribunal en ce qui concerne la réduction de loyer en raison des travaux. Elle est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 Les appelants ont produit à l'appui de leur appel, comme pièce nouvelle, le jugement JTBL/835/2021 rendu par le Tribunal le 5 octobre 2021. 2.2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge, qui ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). 2.2.2 En l'espèce, le jugement du Tribunal JTBL/835/2021 concernant d'autres

parties n'est pas notoire, de sorte qu'il aurait dû être produit devant le Tribunal. En outre, les appelants ne soutiennent pas qu'ils n'auraient pas été en mesure de le produire auparavant. Ce jugement est donc irrecevable, ainsi que les faits qu'il contient.

E. 2.3

Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir intégré à la procédure les déclarations non datées des autres locataires et des témoins des procédures connexes produites par les locataires. Ils soutiennent qu'outre le fait que ces déclarations auraient été déposées tardivement, elles ne seraient pas pertinentes, dans la mesure où elles ne seraient pas objectives, les intérêts de tous les locataires convergeant à l'obtention d'une réduction du loyer.

E. 2.4

Selon l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à sopeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

E. 2.5

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le dépôt des déclarations des autres procédures connexes par les locataires n'était pas tardif, car effectué avant les plaidoiries finales orales, et que celles-ci étaient utiles pour trancher la cause puisqu'elles apportaient des précisions sur l'étendue des nuisances subies par les autres habitants de l'immeuble. Ce raisonnement est conforme aux principes rappelés ci-dessus. Le Tribunal a conservé son pouvoir d'appréciation quant au contenu et à la force probante des déclarations faites par les autres locataires qui ont également demandé des réductions de loyer dans le cadre d'autres procédures. Les appelants ne soutiennent pas par des éléments concrets que le Tribunal aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation. Par conséquent, le grief n'est pas fondé.

E. 3

Les appelants font griefs au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits et d'avoir violé les art. 9 Cst, 4 CC, 256, 259a et 259d CO.

E. 3.1

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). Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, puisqu'il assume une obligation de

garantie (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2011, ad art. 256 CO n. 1). De manière générale, les parties peuvent convenir, pour autant qu'elles le fassent expressément, d'un usage inférieur à la norme. Dans un tel cas, la chose ne disposera pas, au moment de sa remise, de toutes les propriétés requises pour un usage "normal". Mais alors le loyer doit tenir compte de cet élément (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 19, ad art. 256 CO). Un usage de la chose inférieur à la norme doit trouver son reflet, de manière reconnaissable et proportionnelle, dans la fixation du loyer ou dans le calcul d'une indemnité à charge du bailleur (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du Code des obligations I, ad art. 256, §10). La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 p. 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003 = Cahier du bail 2004, p. 58). La doctrine n'est pas unanime quant aux conséquences à donner à la connaissance du défaut par le locataire lors de la conclusion du bail. Le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Sauf modification considérable des circonstances, une demande en réduction de loyer devrait donc dans ce cas lui être refusée, au risque sinon de constituer un abus de droit (BOHNET/MONTINI, op. cit. n. 32 ad art. 259d CO). Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO). Une réduction de loyer est due s'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties aient tenu compte des nuisances pour fixer le loyer (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 32 ad art. 256 CO, n. 41 et ad art. 259d CO). Dans une telle hypothèse, afin qu'une telle convention soit valable, le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (qui correspond à la prétention en réduction de loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à raison que les locataires étaient en droit de réclamer une réduction de loyer. Ils ont considéré que la réduction de loyer convenue ne portait que sur les travaux du CEVA, à l'exclusion de ceux réalisés par la VILLE DE GENEVE. En outre, les locataires avaient renoncé à demander une réduction supplémentaire du loyer uniquement dans le cadre des travaux CEVA. Il ne peut pas être déduit de l'article 1 des clauses particulières du bail l'acceptation par les locataires d'un usage des locaux inférieur à la norme en ce qui concerne les travaux d'aménagement extérieur de la gare réalisés par la VILLE DE GENEVE, ni une réduction de loyer en conséquence. Les locataires n'ont pas été suffisamment informés au moment de la conclusion du contrat et ladite clause ne peut pas être interprétée comme une renonciation de leur part à se prévaloir d'une baisse de loyer s'agissant des travaux de la VILLE DE GENEVE. Partant, les locataires sont fondés à obtenir une réduction de loyer pour la période entre le 17 septembre 2018 et le 30 avril 2020 conformément à leurs conclusions.

E. 3.3

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en

principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit. p. 315). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 244; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4). A cet égard, 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 prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3).

E. 3.4

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par ce type de travaux, ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1). En matière de baux d'habitation, la Cour a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20%, pris en tant que taux moyen, pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur des voies et ses quais situés à 30 mètres du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end. S'y étaient ajouté le chantier du CEVA et la construction d'une nouvelle ligne de tramway également à proximité de l'immeuble. La Cour a notamment retenu que le bruit généré par les chantiers était sensiblement plus gênant que celui de la circulation routière et ferroviaire auquel l'appartement était exposé. Durant la période concernée, le repos des habitants du quartier avait été particulièrement affecté par des travaux effectués pendant la nuit ou le week-end (ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 4.2). Dans un arrêt du 2 avril 2007 (ACJC/377/2007), la Cour a accordé une réduction du loyer de 15% durant 18 mois, en lien avec la construction de la troisième voie de chemin de fer entre Genève et Coppet, à des locataires occupant une villa située en bordure de cette voie de chemin de fer. Elle a retenu l'importance du chantier, comportant des travaux de nuit, ainsi qu'un loyer relativement élevé, mais aussi les nuisances préexistantes inhérentes à une habitation en bordure d'une voie ferrée très fréquentée. Enfin, dans un arrêt du 3 octobre 2022 (ACJC/1277/2022) relatif au chantier du CEVA, la Cour a considéré que ne violait pas le droit la fixation de la réduction de loyer faite par le Tribunal des baux et loyers fixée en équité à 15%, face à l'impossibilité de déterminer précisément l'ampleur de chaque nuisance et la temporalité de celles-ci et en particulier s'agissant de locaux dans lesquels était exercée une activité

professionnelle.

E. 3.5

En l'espèce, le Tribunal a accordé à juste titre une réduction de 15% du 17 septembre 2018 au 30 juin 2019. Cette réduction correspond aux travaux d'aménagement extérieur de la gare réalisés par la VILLE DE GENEVE, ayant provoqué des nuisances au-delà de ce qui était tolérable en milieu urbain. Les premiers juges ont retenu à raison que ces travaux ont généré beaucoup de bruit entre 07h00/07h30 et 17h00 à raison de plusieurs heures par jour. De nombreux engins de chantier ont été utilisés et des tranchées de trois ou quatre mètres de profondeur creusées en vue des travaux de canalisations, générant des nuisances, notamment sonores. Plusieurs habitants de l'immeuble ont indiqué que ces travaux avaient généré de la poussière, les forçant à fermer les fenêtres en permanence, les empêchant de jouir de leur balcon en semaine, certains habitants ayant développé des allergies qui ont disparues suite à leur déménagement. Ils ont également ressenti de fortes vibrations et tremblements et subi plusieurs coupures d'eau pendant le chantier. Certains travaux ont eu lieu à proximité immédiate de l'immeuble des locataires créant une impression d'enfermement, avec la présence de machines, barrières de chantier et mouvements de camions, étant précisé que deux chambres, dont celle de la fille des locataires âgée alors de 10 ans, un salon et un petit balcon de l'appartement des locataires donnaient côté chantier. Enfin, l'accès à l'immeuble se faisait par des planches provisoires et étroites. Cela étant, les nuisances n'ont pas été constantes, les travaux n'ayant pas toujours lieu au même endroit et pas toujours à proximité immédiate de l'immeuble. Les machines causant des vibrations n'ont pas été utilisées tous les jours et uniquement quelques heures dans la journée. Elles étaient conçues spécialement pour fonctionner en milieu urbain. Les nuisances ont été atténuées dans la mesure du possible, en arrosant par exemple la terre. Enfin, les travaux n'ont pas eu lieu la nuit et durant quelques samedis mais pas de manière constante les week-ends. S'agissant de la réduction de 5% accordée par le Tribunal pour la période du 13 décembre 2019 au 30 avril 2020, elle correspond principalement dans la plantation de nombreux arbres, générant des nuisances moins importantes. Contrairement aux allégations des bailleurs, les premiers juges n'ont pas constaté inexactement les faits, ni violé les dispositions légales sur les défauts de la chose louée. La Cour confirmera le jugement entrepris sur ces points.

E. 4

Les appelants font grief aux premiers juges de ne s'être pas référés au taux hypothécaire de référence de décembre 2018 pour le comparer avec celui de février 2020 dans le calcul de la réduction du loyer consécutivement à la baisse du taux hypothécaire.

E. 4.1

En vertu de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. La baisse de loyer doit être demandée pour le prochain terme de résiliation (ATF 119 II 32 c.3.c.aa). Si le bail est indexé ou échelonné, le locataire ne peut demander une baisse de loyer que pour l'échéance contractuelle (LACHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 661).

E. 4.2

L'échelonnement peut résulter d'une clause insérée dans le contrat de bail, d'une convention ultérieure entre les parties, d'une transaction judiciaire ou extra-judiciaire ou encore d'un avis de majoration (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 7 ad. art. 269c CO). En application de la méthode relative, la date de référence pour le calcul du nouveau loyer est celle de l'expiration de la clause d'échelonnement, que celle-ci résulte du contrat, d'un avis de majoration ou d'une transaction judiciaire (ATF 121 III 397 consid. 2b/bb et c). Le Tribunal fédéral considère en effet que le loyer échelonné couvre l'ensemble des frais pour toute la durée du bail, les parties ayant anticipé la variation des facteurs de fixation du loyer. Toutefois, lorsque la conclusion de la clause d'échelonnement ne visait pas l'anticipation de l'évolution des critères de fixation du loyer mais un autre but, tel celui d'accorder un rabais au locataire ou d'arriver progressivement à un loyer procurant un rendement suffisant, la date de référence à prendre en compte peut être celle de la conclusion de la clause d'échelonnement, si telle semble avoir été la volonté des parties au moment de sa conclusion et pour peu que la convention d'échelonnement précise deux points : d'une part, le but de l'échelonnement (qui ne doit pas être l'anticipation des coûts) et, d'autre part, les bases de calcul du loyer échelonné (taux hypothécaire, IPC, etc.). En outre, pour le taux hypothécaire, l'application de l'article 13 al. 4 OBLF doit également être réservée (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit. n. 38 ad. art. 269c CO; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 668s). Lorsque les parties ont laissé le bail se reconduire tacitement à la fin de la période d'échelonnement, chacune d'elles peut fonder une demande d'adaptation ultérieure du loyer, à son choix, sur la méthode absolue ou relative. Si l'une des parties se prévaut de la méthode relative, on appréciera le nouveau loyer en fonction de l'évolution des critères relatifs à compter de la date d'expiration de la période d'échelonnement. On doit admettre une dérogation à cette dernière règle, et permettre aux parties de remonter au-delà de cette date, quand la clause d'échelonnement n'avait pas pour but d'anticiper l'évolution probable des coûts (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 668).

E. 4.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre le taux en vigueur au 1^{er} février 2013, soit la date de la conclusion de la clause d'échelonnement, pour le comparer avec celui du 1^{er} février 2020. Ils ont considéré à raison que le loyer avait été échelonné pour tenir compte des nuisances engendrées par le chantier du CEVA et non pour anticiper les coûts. Bien que le bail n'indiquât pas les bases de calcul du loyer échelonné et en application de l'art. 13 al. 4 OBLF, c'était bien la date de la conclusion de la clause d'échelonnement qui devait être prise en compte. Le grief des appelants sera donc rejeté. Le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité.

E. 5

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 3 novembre 2022 par A _____ et B _____ contre le jugement JTBL/702/2022 rendu le 26 septembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27423/2019-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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. 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.