

GE_GERICHTE C/29253/2017 vom 15. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29253_2017

FR: GE_GERICHTE C/29253/2017 du 15 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE C/29253/2017 del 15 gennaio 2024

Erwägungen

E. 1

1.1 Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, de 10'000 fr. au moins sont susceptibles de faire l'objet d'un appel écrit et motivé auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification (art. 308 et 311 CPC; art. 122 let. a LOJ). Déposé dans les formes et le délai requis, l'appel est recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est soumise aux maximes inquisitoire sociale et de disposition (art. 247 al. 2 let. a et 58 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC).

E. 2

L'appelant requiert la restitution du délai qui lui a été imparti pour répliquer.

E. 2.1

Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1). La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 1). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant requiert la restitution du délai pour répliquer. Le conseil de l'appelant a été incapable de travailler du 22 septembre au 22 octobre 2023. L'empêchement a ainsi pris fin à cette dernière date, de sorte que le délai de 10 jours pour solliciter la restitution du délai est venu à échéance le 1^{er} novembre 2023. La requête de restitution ayant été faite le 10 novembre 2023, elle est tardive. La requête de restitution sera par conséquent rejetée.

E. 3

L'appelant a modifié ses conclusions dans son acte d'appel.

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des

moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant a conclu à ce que la Cour lui octroie des réductions de loyer de respectivement 60% de décembre 2016 à mars 2017, de 80% d'avril 2017 à juin 2019 et de 20% de juillet 2019 jusqu'à élimination de l'ensemble des défauts. Dans sa requête introductive au Tribunal, il avait requis des réductions de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 35% d'avril 2017 à juin 2019 et de 20% jusqu'à la fin des travaux. Il a, par écritures du 12 juillet 2021, modifié les conclusions précitées, sollicitant l'exécution de travaux dans son logement, la fixation des réductions de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 80% de mai 2017 à juin 2019 et de 20% de juillet 2019 jusqu'à l'élimination de tous les défauts. Par jugement du 3 mars 2022, le Tribunal a déclaré recevables les conclusions formées par l'appelant le 23 mars 2021 et irrecevables celles du 12 juillet 2021. Ce jugement n'a pas été frappé d'appel et l'appelant ne formule pas de grief devant la Cour contre l'irrecevabilité de ses conclusions du 12 juillet 2021. Il n'explicite pour le surplus pas la modification des conclusions d'appel dans son acte de recours. Ainsi, la modification des conclusions est irrecevable.

E. 4

L'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits, reprochant aux premiers juges d'avoir omis certains éléments essentiels pour la résolution du litige et d'avoir fixé des réductions de loyer insuffisantes, eu égard aux nuisances subies.

E. 4.1.1

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 (Lachat/ 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 exigée du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (Lachat/Grobet Thorens/ Rubli/Stastny, op. cit., p. 273 et 274; Aubert, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO). Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, op. cit., n. 56 ad art. 258 CO).

E. 4.1.2

Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut 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 celui-ci (art. 259d 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, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145). La Cour a accordé une réduction de loyer de 30% s'agissant de travaux de surélévation de l'immeuble dans lequel vivaient les locataires (bruit résultant de la démolition de la toiture et des combles, bruits de perceuses et de scies à métaux, poussière et gravats, perte d'intimité en raison de la présence des échafaudages, coupure de télé-réseau notamment) (ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014). En raison de travaux de changement des colonnes d'eau ayant engendré bruit, poussière, fréquentes coupures d'eau, absence d'intimité en raison de la présence de trous dans la salle de bains et toilettes, une réduction de loyer de 40% a été octroyée (ACJC/1302/2009 du 2 novembre 2009). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Une réduction de 25% a été fixée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par Aubert, in Droit du bail à loyer, op.

cit., 2 ème éd. 2017, n. 67 ad art. 259d CO). Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120). Une réduction de 25% puis 15% a été octroyée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

E. 4.1.3

L'art. 58 al. 1 CPC enjoint au tribunal de n'accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Le juge n'est lié que par le montant total réclamé dans ses conclusions par le demandeur, si bien qu'il peut allouer davantage pour un des postes réclamés par lui et moins pour un autre (cf. ATF 143 III 254 consid. 3.3; 123 III 115 consid. 6d p. 119; 119 II 396 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_684/2014 du 2 juillet 2015 consid. 3.2.1 et les arrêts cités), sans violer le principe " ne ultra petita partium " (arrêt du Tribunal fédéral 4A_642/2017 du 12 novembre 2018 consid. 7.2.3).

E. 4.1.4

L'appel doit être motivé (art. 311 CPC). Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

E. 4.2.1

En l'espèce, les premiers juges ont retenu, s'agissant du début des travaux d'aménagement des combles, que les travaux avaient débuté avant le 17 janvier 2017, la régie ayant indiqué dans un courriel de cette même date, que les travaux avaient déjà débuté. L'appelant avait pour sa part soutenu que les travaux avaient commencé fin 2016, sans en préciser la date, de sorte qu'il se justifiait de retenir le 17 janvier 2017. L'appelant soutient en premier lieu que le dies a quo de la réduction de loyer aurait dû être fixé au mois de décembre 2016, se fondant sur une déclaration de l'intimée selon laquelle elle avait, lors de son audition par le Tribunal, déclaré n'avoir rien à ajouter aux déclarations de l'appelant. Ce faisant, l'appelant ne critique pas le raisonnement du Tribunal et se borne à faire valoir sa propre appréciation des faits et des preuves. Par ailleurs, dans sa réponse du 24 septembre 2021, l'intimée a contesté la date de début des travaux alléguée par l'appelant. Le dies quo ne résulte pas de la

procédure, en particulier pas des titres produits et des déclarations des témoins auditionnés. Par conséquent, la date du début des travaux retenue par le Tribunal sera confirmée. Le grief de l'appelant se révèle ainsi infondé.

E. 4.2.2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fixé des réductions de loyer insuffisantes eu égard aux nuisances subies. Il n'est pas contesté que l'intimée a entrepris d'importants travaux dans l'immeuble en cause, soit, d'une part, la destruction des greniers et la création de trois appartements dans les combles, avec dépose des tuiles de la toiture, ainsi que la création d'un chauffage central, la rénovation des façades et des fenêtres, et, d'autre part, dans les appartements des locataires, la destruction des gaines techniques et des faux-plafonds. Le Tribunal a retenu, s'agissant des travaux dans les combles, qu'une réduction de loyer de 8% "lissée" du 17 janvier 2017 au 29 février 2020 était proportionnée aux défauts, et, concernant les travaux dans les logements, de 15% du 1^{er} avril au 30 juin 2019 et de 10% du 1^{er} juillet 2019 au 29 février 2020. La destruction des greniers a débuté le 17 janvier 2017. Afin de créer le chauffage central, les sous-sols et les caves ont été réorganisés. Les sols et plafonds des couloirs de l'immeuble ont été percés, afin de faire passer les tuyaux de chauffage du sous-sol jusque dans les combles. S'agissant des travaux de rénovation des façades, un échafaudage a été installé en janvier 2017, sans autorisation. Au mois d'avril 2017, les faux-plafonds et les courettes ont été détruits dans la salle de bains de l'appelant, pour effectuer le passage des nouvelles gaines techniques, et des trous ont été percés pour permettre l'installation de nouvelles colonnes de chauffage. Les plafonds ont aussi été détruits dans l'entrée. Des trous ont également été percés dans la cuisine et le salon. L'arrêt des travaux a été ordonné par le Département compétent, motif pris de l'absence d'autorisation de construire, le 5 mai 2017. L'intimée a déposé une demande d'autorisation complémentaire le 3 août 2017, à la suite de laquelle le Département a retiré son ordre d'arrêt de chantier le 27 septembre 2017 pour les travaux concernant l'aménagement des combles, qui ont dès lors repris. Ensuite de la délivrance de l'autorisation complémentaire le _____ 2018, et du retrait, en janvier 2019, du recours formé par certains locataires contre cette dernière, les travaux d'installation du chauffage ont repris en avril 2019. Il résulte tant des photographies que des articles de presse produits que les défauts présents dans le logement de l'appelant, ainsi que les nuisances en découlant, ont été importantes. En effet, la destruction des courettes et faux-plafonds ont engendré du bruit et de la poussière. Les câbles électriques ont été laissés apparents et pendaient par endroits. Des trous étaient présents tant dans la salle de bains que dans la cuisine et le salon durant de nombreux mois. S'il est vrai que les travaux "lourds" ont été exécutés dans le logement en cause entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2019, les travaux ont toutefois débuté dans l'appartement, comme retenu ci-avant, en avril 2017 (sans autorisation) et ont été arrêtés en mai 2017. Les trous et plafonds ont toutefois été laissés ouverts, depuis le mois d'avril 2017, et ce jusqu'à fin juin 2019 environ. La présence de l'échafaudage a engendré une perte de luminosité. Les travaux d'aménagement des combles ont occasionné du bruit et de la poussière. Les fenêtres des combles sont restées ouvertes pendant l'hiver, le froid se ressentant dans les parties communes de l'immeuble. Par ailleurs, les sols et plafonds des parties communes ont été percés, engendrant également du bruit et de la poussière. Eu égard à l'ensemble des éléments qui précèdent et de la casuistique rappelée ci-avant, la quotité des réductions de loyer fixée par le Tribunal n'est pas proportionnée aux défauts présents tant dans les parties communes de l'immeuble que dans le logement de l'appelant.

E. 4.2.3

L'appelant a sollicité l'octroi de réductions de loyer de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 35% d'avril 2017 à juin 2019 et de 20% jusqu'à la fin des travaux. S'agissant de la critique de l'appelant relative au dies ad quem de la réduction de loyer, celle-ci se révèle infondée. En effet, l'appelant soutient que les travaux de finition n'auraient pas été exécutés dans son logement et conclut à l'octroi d'une réduction de loyer jusqu'à l'élimination de ces défauts. Cela étant, l'appelant n'a pas pris – valablement – de conclusion en exécution de travaux. Il résulte de la procédure que les appartements dans les combles ont été livrés respectivement en janvier et février 2020, de sorte que les travaux ont pris fin à cette date. Le grief de l'appelant est ainsi infondé. Le dies ad quem au 29 février 2020 retenu par les premiers juges sera confirmé. Au vu des nuisances importantes subies et de la durée du chantier, il se justifie d'octroyer à l'appelant les réductions de loyer suivantes : 15% du 17 janvier au 30 avril 2017 (travaux dans les combles, démolition des courettes et faux-plafonds dans l'appartement, trous dans l'entrée, la salle de bains, la cuisine et le salon, présence de l'échafaudage), 10% du 1^{er} mai 2017 au 30 septembre 2017 (chantier arrêté, présence de l'échafaudage, trous dans le logement, câbles électriques pendants), 20% du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2019 (travaux dans les combles et les parties communes de l'immeuble), 30% du 1^{er} octobre au 31 octobre 2019 (rénovation des fenêtres et travaux dans les combles) et 10% du 1^{er} novembre 2019 au 29 février 2020 (travaux dans les combles et travaux résiduels dans l'appartement).

E. 4.3

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors réformé (art. 318 al. 3 let. b CPC) dans le sens qui précède.

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 (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 7 juillet 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/426/2023 rendu le 1^{er} juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29253/2017-20-OSD. Au fond : Rejette la requête de restitution de délai formée le 10 novembre 2023 par A_____. Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement précité. Cela fait, statuant à nouveau sur ce point : Réduit le loyer de l'appartement de trois pièces et chambrette situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 3_____ no. _____ à Genève, loué par A_____ à SI C_____ SA de 15% du 17 janvier au 30 avril 2017, du 10% de 1^{er} mai au 30 septembre 2017, de 20% du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2019, de 30% du 1^{er} octobre au 31 octobre 2019 et de 10% du 1^{er} novembre 2019 au 29 février 2020. Confirme le jugement pour le surplus. 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 : 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 à 15'000 fr. (975 fr. x 60% de décembre 2016 à mars 2017 (2'340 fr.) + 975 fr. x 80% d'avril 2017 à juin 2019

(21'060 fr.) + 20% de juillet 2019 à la fin des travaux).

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