

GE_GERICHTE C/7371/2021 vom 14. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7371_2021

FR: GE_GERICHTE C/7371/2021 du 14 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE C/7371/2021 del 14 ottobre 2024

Erwägungen

E. 6

L'appelant et l'intimé reprochent au Tribunal d'avoir violé l'article 259d CO en retenant une ampleur des nuisances inexacte et en accordant une réduction de loyer de 15% jusqu'au 7 février 2023. L'appelant estime que la réduction devrait être de 30% à compter du mois de décembre 2018 et jusqu'à complète et parfaite élimination des défauts. L'intimée considère, quant à elle, que la réduction de loyer devait être de 5% du 1^{er} mars 2019 au 19 décembre 2023.

E. 6.1

En vertu de l'art. 259d CO, si un 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 ce dernier.

E. 6.1.1

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce (ATF 135 III 345 consid. 3.3), soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1; 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1; ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; SJ 1985, p. 575). Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas (...) lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire (Lachat & alii., op. cit. p. 273 s.; Aubert, op. cit. , n° 41 ad art. 258 CO). Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie « tampon » : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts,

ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2 et les références citées).

E. 6.1.2

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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5.1). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1). 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 cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013).

E. 6.1.3

En matière de défauts liés à des infiltrations, selon la casuistique (répertoriée notamment in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n. 67 ad art. 259d CO; Lachat & alii, op. cit. , p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; changement de baignoire et de tuyauterie, service d'eau provisoirement coupé : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8% (ACJC/894/2019 du 24 juin 2019 consid. 4.1). En 2016, le Tribunal fédéral a retenu qu'en cas d'infiltration, les réductions ont été comprises, dans plusieurs cas, entre 10% et 50% (arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2).

E. 6.2

Il s'agit dès lors de déterminer en l'espèce si le Tribunal a erré en réduisant le loyer de 15% du 1^{er} mars 2019 au 7 février 2023, compte tenu de la casuistique et des circonstances de l'espèce. A l'appui de son raisonnement, il a retenu que le défaut a restreint la jouissance du logement vu les entrées d'eau importantes, l'humidité et l'abaissement de la température, et ce jusqu'au 7 février 2023. L'appelant soutient que la réduction de loyer serait insuffisante en s'appuyant sur une casuistique relativement ancienne faisant état de réductions allant de 20% à 35%. Il souligne avoir perdu la jouissance de ses fenêtres condamnées. Il estime également que la réduction de loyer devrait débiter en décembre 2018. Pour l'intimée, le Tribunal s'est écarté sans motif de la casuistique dont elle a fait état, octroyant des baisses de loyer dans le cadre d'infiltrations et d'inondations, allant de 3% à 15%. Elle relève que les infiltrations ont été sporadiques, puisque liées aux précipitations et que tant l'humidité que la baisse de la température ambiante n'ont pas été démontrées par l'appelant. Il s'agissait dès lors d'un simple cas d'infiltration d'eau et d'air sans autres nuisances, ne

justifiant pas une réduction supérieure à 5%. Il convient de retenir, avec le Tribunal, que le défaut d'étanchéité a entraîné des entrées d'eau lors de pluies importantes et de l'humidité, et ce pendant plusieurs années. Les infiltrations d'air sont également démontrées et propres à abaisser la température du logement. De nombreuses interventions ont été nécessaires, sans qu'elles ne résolvent le problème. Les infiltrations récurrentes ont engendré des traces de coulures et un gonflement des boiseries. Ainsi, les nuisances ont persisté sur une longue durée sans qu'une solution pérenne ne puisse être trouvée. Des infiltrations se sont produites à plusieurs reprises et les fenêtres n'étaient pas entièrement hermétiques et ont été par période condamnées pour éviter leur ouverture intempestive. L'incontestable inconfort lié à ce défaut auquel s'ajoutaient les défauts esthétiques liés aux infiltrations imposent qu'une réduction supérieure à 5% soit octroyée. En revanche, les réductions de loyer réclamées par l'appelant ne sont pas proportionnelles aux défauts. De plus, la jouissance de l'appartement n'a pas été réduite dans une proportion si importante qu'elle justifierait une réduction de loyer de 30%. Par conséquent, et compte tenu de la casuistique et des circonstances de l'espèce, quand bien même il n'a que peu explicité son raisonnement, il n'apparaît pas que le Tribunal aurait accordé une réduction contraire au droit.

E. 6.3

Il s'agit encore de déterminer en l'espèce si le Tribunal a erré en réduisant le loyer du 1^{er} mars 2019 au 7 février 2023. L'appelant fait état de plaintes datant du mois de décembre 2018, sans toutefois que l'existence ni la nature de ces plaintes ne soient démontrées. Par conséquent, il n'apparaît pas que la date retenue par le Tribunal, sur la base des documents figurant à la procédure, à savoir le 1^{er} mars 2019, soit erronée. Ainsi que cela ressort du considérant 5.3 ci-dessus, il sera retenu que le défaut perdure, à tout le moins partiellement, même si certaines de ses causes ont été éliminées. La réduction de loyer doit dès lors être accordée jusqu'à pleine suppression des défauts, qui comporte également les réparations liées à des défauts esthétiques sur les murs. Par conséquent, la quotité de réduction de loyer octroyée par le Tribunal sera confirmée. Le jugement sera réformé s'agissant de la durée de la réduction.

E. 7

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 recevables l'appel interjeté le 7 décembre 2023 par A_____ et l'appel joint interjeté le 25 janvier 2024 par B_____ contre le jugement JTBL/905/2023 rendu le 30 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7371/2021. Au fond : Annule les chiffres 1, 2 et 5 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau : Ordonne à B_____ d'exécuter les travaux nécessaires à la remise en état des fenêtres de l'appartement, ainsi que des murs abîmés par les dégâts d'eau, dans un délai de deux mois dès la notification du présent arrêt. Réduit le loyer de l'appartement de 4 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, route 1_____ au C_____, de 15%, du 1^{er} mars 2019 jusqu'à complète exécution des travaux précités. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée ci-dessus en faveur de A_____ et du solde en faveur de B_____. Confirme le jugement attaqué 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, 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 ou égale à 15'000 fr.

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