

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4156/2015

ACJC/736/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 12 JUIN 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 mars 2018, comparant par Me Jacques Roulet, avocat, boulevard des Philosophes 9, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (Neuchâtel), intimé, comparant par Me Christian Luscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés le 15.06.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 6 mars 2018, reçu par les parties le 8 mars 2018, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a constaté que la requête en exécution du jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/654/2013 du 18 juin 2013, modifié en son chiffre 2 et confirmé pour le surplus par arrêt de la Cour de justice ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014, était devenue sans objet (chiffre 1 du dispositif), mis à charge de B_____ les frais judiciaires arrêtés à 1'000 fr. et compensés avec l'avance versée (ch. 2), l'a condamné à verser 1'000 fr. à titre de dépens à A_____ (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 19 mars 2018, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et ordonne l'exécution du jugement du Tribunal des baux et loyers précité en ce qui concerne les travaux relatifs au défaut de température dans un délai d'un mois, sous la menace d'une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution, avec suite de frais et dépens.
 - b.** B_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.
 - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
 - d.** Elles ont été informées le 9 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A_____ est locataire depuis 1994 d'un atelier destiné à l'exploitation d'un garage sis dans l'immeuble _____ (GE), propriété de B_____.
 - b.** Par jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/654/2013 du 18 juin 2013, B_____ a été condamné à "exécuter dans les règles de l'art et dans un délai de six mois les travaux qui s'imposaient dans les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, pour remédier au défaut de température et aux infiltrations d'eau dans le garage" (chiffre 1). Le loyer a été réduit de 10% dès le 1^{er} octobre 2003 jusqu'à complète exécution des travaux relatifs aux infiltrations d'eau et de 10% supplémentaires du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année dès le 1^{er} octobre 2003 et jusqu'à complète exécution des travaux relatifs au défaut de température (chiffre 2). Ordre a en outre été donné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à concurrence du solde en faveur de B_____ (chiffre 3).

Il ressort de ce jugement, et de l'arrêt de la Cour qui l'a confirmé, que la température des locaux loués par A_____ était excessivement basse en hiver, étant précisé que les recommandations de température établies par la Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier, en lien avec la norme

SIA 384/2, exigent une température minimale de 15 degrés en hiver pour un atelier de ce type.

Ce jugement est définitif et exécutoire.

c. B_____ a fait exécuter les travaux suivants postérieurement au jugement du 18 juin 2013, en relation avec le défaut de chauffage : création d'un secteur chauffage indépendant pour le garage, pose d'un nouvel aérotherme pour le chauffage et remplacement du compteur, fourniture et mise en place d'une mousse en polyéthylène glissée entre les verres et la maçonnerie afin de freiner la pénétration de l'air dans le garage, réfection des joints des vitrages de la verrière du garage et remplacement de trois verres armés cassés sur la verrière.

d. Par courrier du 20 novembre 2014, B_____ a annoncé au locataire que les travaux de chauffage étaient achevés et que les améliorations du système étaient visibles depuis le 3 novembre 2014 déjà. Il invitait dès lors le locataire à s'acquitter désormais de loyers réduits de 10% seulement.

e. A_____ a contesté que les travaux effectués aient permis de remédier au défaut du chauffage.

Il a fait procéder à une expertise énergétique des locaux litigieux.

Selon ce rapport, daté du 15 janvier 2015, la température moyenne constatée pendant les horaires d'ouverture du garage entre le 5 et le 6 janvier 2015 était de 11,6 degrés. Les aéro-chauffeurs étaient au nombre de trois.

La conclusion de ce rapport est la suivante : *"En hiver, il n'est pas possible de maintenir des températures suffisantes dans le local atelier de réparation automobile, le confort des occupants n'est donc pas assuré. Les éléments suivants expliquent ce constat : la qualité thermique de l'enveloppe de l'atelier est mauvaise et la puissance thermique des installations d'émission de chaleur (aéro-chauffeurs) est insuffisante. (...) La piètre performance thermique de l'enveloppe est en bonne partie liée à la mauvaise qualité thermique des verrières (simple vitrage, inétanchéité à l'air). Comme les coefficients de transmission thermique (valeur U) des verrières et de la porte d'entrée ne répondent pas aux exigences légales du canton de Genève (article 56a al. 2 RCI), ces éléments devraient être remplacés avant le 31 janvier 2016. Le remplacement des verrières et de la porte d'entrée permettrait de diminuer sensiblement les pertes thermiques de l'atelier de mécanique automobile. De ce fait, la puissance thermique nécessaire au maintien en température de ces locaux sera fortement diminuée. Dès lors, les aéro-chauffeurs existants permettront vraisemblablement de maintenir l'atelier mécanique à un niveau de température acceptable. Si tel n'est pas le cas, les mesures complémentaires suivantes sont proposées : augmentation de la température primaire à 80° C (actuellement 55 à 60° C) ce qui permettra*

d'augmenter la puissance des aéro-chauffeurs, ajout d'un aéro-chauffeur complémentaire. Logiquement, ces mesures ne devraient être mises en œuvre qu'après amélioration de l'enveloppe thermique de l'atelier."

f. Par acte déposé au Tribunal le 27 février 2015, A_____ a conclu à ce que celui-ci ordonne l'exécution du jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 juin 2013 dans un délai d'un mois, sous la menace d'une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution.

g. Par jugement du 29 octobre 2015, le Tribunal a débouté A_____ des fins de sa requête en exécution.

Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour du 26 février 2016 au motif que B_____ n'avait pas établi que les travaux effectués avaient permis d'éliminer le défaut de chauffage et n'avait partant pas démontré que le jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 juin 2013 avait été exécuté.

La cause a été renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures d'exécution à ordonner.

h. Suite à cette décision, un aérotherme supplémentaire a été installé, portant le nombre de ceux-ci à quatre, et un aérotherme mobile de réserve a été fourni par le bailleur.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 13 septembre 2016, les parties ont convenu de procéder à des relevés de température fin janvier 2017.

i.a. Le 26 octobre 2016, B_____ a remis à A_____ une proposition de protocole de mesures à effectuer entre le 15 novembre 2016 et le 15 janvier 2017. A_____ n'a pas répondu à ce courrier, en dépit d'une relance de son bailleur en date du 14 novembre 2016.

i.b. Le 18 novembre 2016, les experts mandatés par B_____ ont voulu poser des appareils de mesures dans les locaux loués, mais l'accès à ceux-ci leur a été refusé par A_____, au motif qu'il avait été convenu que les relevés se feraient fin janvier 2017.

i.c. Le 12 décembre 2016, B_____ a mis A_____ en demeure de confirmer son acceptation pour la prise de mesures avant le 20 décembre 2016, ce qui permettrait d'installer les appareils avant les fêtes. Il relevait que des mesures s'étendant de novembre 2016 à février 2017 seraient plus représentatives que si elles étaient effectuées uniquement fin janvier 2017.

A_____ a refusé cette proposition le 20 décembre 2016.

i.d. Le 24 janvier 2017, A_____ a fait savoir à B_____ qu'il avait commencé la veille une campagne de mesures de températures.

B_____ lui a répondu le 3 février qu'il formulait des réserves quant aux résultats de ces mesures car il était impossible de vérifier si les aéro-chauffeurs étaient réellement enclenchés et si la chaudière avait fonctionné à pleine capacité.

Le 6 février 2017, A_____ lui a fait savoir qu'il s'opposait à la mise en fonction permanente des aérothermes en raison des charges d'électricité et du bruit que cela engendrerait. La présence d'un aérotherme mobile risquait quant à elle d'entraver l'activité du garage.

j. Les deux parties ont produit les rapports établis suite aux relevés de température effectués par leurs soins.

j.a Selon le rapport de C_____SARL du 8 février 2017, rendu à la demande de A_____, des mesures de températures ont été réalisées par cette société entre le 23 janvier et le 6 février 2017. La semaine du 23 au 30 janvier 2017, les relevés ont été effectués alors que les quatre aéro-chauffeurs étaient allumés en permanence, sauf le week-end, alors que pour la semaine suivante, les aéro-chauffeurs étaient allumés uniquement durant les horaires de travail.

La première semaine, la température des locaux était en moyenne de 12°, étant précisé que la température extérieure était en moyenne de - 0,6°.

La deuxième semaine, la température moyenne intérieure était de 14,3° et la température moyenne extérieure de 7,4°.

L'expert précisait que les basses températures mesurées à l'intérieur du garage étaient vraisemblablement liées à la mauvaise qualité thermique de l'enveloppe (verrière en simple vitrage non étanche à l'air) mais aussi à une température ou un débit d'eau de chauffage insuffisant dans le réseau hydraulique d'alimentation des aéro-chauffeurs.

j.b L'entreprise D_____ SA a quant à elle effectué des relevés de température entre le 23 février et le 24 avril 2017, à la demande de B_____.

Sur la base de ces mesures, la société E_____ SA a établi le 27 avril 2017 un rapport duquel il ressort qu'entre le 23 février et le 17 mars 2017, les trois sondes de températures dans la zone de travail ont montré des températures moyennes supérieures à 15°. Seule l'une des sondes avait montré à certains moments des températures inférieures à 15°. Néanmoins, dès que la température du circuit primaire avait été réglée à 74° en moyenne, il n'y avait plus eu de températures inférieures à 15°.

Entre le 17 mars et le 24 avril 2017, les températures moyennes étaient toutes supérieures à 15°.

Les températures extérieures durant la période considérée étaient très clémentes, avec des températures moyennes journalières toutes positives.

L'expert concluait que la température moyenne de 15° minimum pouvait être atteinte à condition que le circuit primaire en chaufferie soit réglé aux alentours de 80°, ce qui n'avait pas été fait pour la période du 23 février au 27 mars 2017.

D'autres mesures pouvaient être prises pour améliorer l'efficacité du chauffage, à savoir mettre en marche de manière permanente l'organe de commande de la pompe de circulation du réseau de chauffage primaire alimentant les aérothermes, mettre en position automatique en permanence l'interrupteur de commande de pulsion d'air des aérothermes, positionner en marche automatique en permanence la sonde d'ambiance sur 16 ou 18°, mieux régler les ailettes des 4 aérothermes et dispenser au personnel du garage une formation sur l'aérotherme mobile de réserve. Ces dispositions n'avaient pas été prises préalablement aux relevés de températures.

L'expert relevait que la période de mesures était originellement prévue de novembre 2016 à janvier 2017, mais que l'accès aux locaux n'avait été autorisé par le locataire que dès fin février 2017. Compte tenu de l'assez faible représentativité de la période de mesures au niveau des conditions climatiques, l'expert préconisait de réitérer l'analyse durant la saison de chauffage 2017-2018, avec au préalable la mise en œuvre des travaux préparatoires précités.

j.c B_____ soutient que la température du circuit de chauffage peut être réglée par A_____, lequel lui a interdit l'accès à la chaudière. Ce dernier estime pour sa part que ce réglage est de la responsabilité de sa partie adverse.

k. Le 27 mars 2017, l'Office cantonal de l'énergie a fixé à B_____ un délai au 30 juin 2017 pour lui fournir différents documents visant à la mise en conformité de la verrière en toiture du bâtiment sis _____ aux prescriptions de la législation sur l'énergie.

Cet office constatait que les travaux d'isolation effectués en février 2015 ne répondaient pas aux prescriptions légales, avec la conséquence que le bâtiment présentait une forte inétanchéité à l'air et des déperditions thermiques.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 25 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1. 1.1** Contre les décisions du Tribunal de l'exécution, seule est ouverte la voie du recours, écrit et motivé, introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision (art. 309 let. a, 319 let. a, 321 al. 1 et 2, et 339 al. 2 CPC).

En l'espèce, le recours respecte les dispositions précitées de sorte qu'il est recevable.

1.2 Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits.

L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne 2010, n. 2307).

Les constatations de fait de l'autorité inférieure ne sont arbitraires que si l'autorité en question n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte de preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables; encore faut-il que la décision en soit viciée dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1; 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2).

1.3 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC).

La pièce nouvelle déposée par le recourant est par conséquent irrecevable.

- 2.** Le Tribunal a retenu que les dernières expertises produites par les parties avaient établi qu'en faisant fonctionner le circuit de chauffage à une température plus élevée, soit entre 60° et 74° et en utilisant les aéro-chauffeurs, la température de 15° requise par le jugement à exécuter était atteinte. En outre les travaux à exécuter en lien avec la décision du 27 mars 2017 de l'Office cantonal de l'énergie apporteront une amélioration de la température. La requête était par conséquent devenue sans objet.

Le recourant fait valoir que les expertises aboutissent à des résultats contradictoires et n'établissent pas que la température de 15° est atteinte en hiver. L'expertise faite par sa partie adverse portait sur une période peu représentative et préconisait la prise de nouveaux relevés, après réglage adéquat du système. Rien ne permettait de considérer que l'intimé allait effectivement exécuter les travaux préconisés par l'Office de l'énergie, ni que ces travaux allaient améliorer la situation.

2.1.1 Les art. 335ss CPC sont consacrés à l'exécution des décisions.

Si le Tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires (art. 236 al. 3 CPC) la décision peut être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC).

A teneur de l'art. 338 al. 2 CPC, le requérant doit établir les conditions de l'exécution et fournir les documents nécessaires. Il doit ainsi établir le caractère exécutoire de la décision et les faits pertinents ayant une incidence dans la détermination du mode d'exécution idoine et des mesures d'exécution à prendre. Cette preuve doit être rapportée par titre (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5, ad art. 339 CPC et n. 7 ad art. 340 CPC).

L'art. 341 CPC prévoit que, sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titre (al. 3).

Seuls des faits survenus postérieurement au jour où le jugement a été rendu et faisant obstacle à son exécution peuvent être allégués par le cité. Ce seront des faits dont la survenance a eu pour conséquence l'extinction de la prétention à exécuter. Tel est le cas si la prétention a été exécutée (JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 341 CPC).

Lorsque la partie succombante se prévaut de l'extinction de la prétention à exécuter, la preuve doit être apportée par titre, c'est-à-dire par la production de pièces (JEANDIN, op. cit., n. 19, ad art. 341 CPC; DROESE, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2017, n. 40 ad art. 341 CPC).

2.1.2 Au stade de la procédure d'exécution, qui ne saurait être confondue avec une voie de remise en cause de la décision au fond, le cité ne peut revenir sur l'objet du litige puisque le jugement déploie autorité de chose jugée (JEANDIN, op. cit., n. 16, ad art. 341 CPC).

L'autorité d'exécution n'a ainsi pas la compétence de modifier, de compléter ou de suspendre durablement la réglementation arrêtée par le juge (arrêt du Tribunal fédéral 5A_547/2007 du 19 décembre 2007; ATF 120 Ia 369 consid. 2; 111 II 313 consid. 4; 107 II 301 consid. 7, JdT 1982 I 446).

2.2 En l'espèce, il convient de déterminer si l'intimé a établi avoir exécuté le jugement du Tribunal des baux et loyers, en ce sens que la température des locaux loués au recourant atteint 15° au minimum durant l'hiver.

La période hivernale s'étend approximativement du 21 décembre au 21 mars.

Il ressort de l'expertise produite par l'intimé qu'entre le 23 février et le 24 avril 2017 la température moyenne de 15° minimum a été atteinte, à condition que le circuit primaire en chaufferie soit réglé aux alentours de 80°.

Selon cette expertise, la température ambiante pourrait encore être augmentée si des mesures complémentaires étaient prises, comme la mise en marche permanente de la pompe de circulation, de l'interrupteur de commande et de la sonde d'ambiance, un meilleur réglage des ailettes des aérothermes et l'utilisation de l'aérotherme de réserve.

Le fait que les relevés de température effectués par le recourant entre le 23 janvier et le 6 février 2017 aient abouti à des résultats différents n'est pas décisif car aucune des mesures précitées n'avait été mise en œuvre au moment de ces relevés.

En particulier, il n'est ni allégué, ni établi que la chaudière a préalablement été réglée aux alentours de 80° et que l'aéro-chauffeur mobile a été utilisé. L'expert mandaté par le recourant a d'ailleurs souligné que les basses températures relevées dans le garage étaient vraisemblablement liées, entre autres, à une température insuffisante dans le réseau hydraulique d'alimentation des aéro-chauffeurs, ce qui confirme les constatations de l'expert de l'intimé.

Le recourant a indiqué à l'intimé le 6 février 2017 qu'il s'opposait à ce que les mesures complémentaires précitées, destinées à augmenter la température des locaux soient mises en oeuvre. Ce faisant, il a adopté une attitude contradictoire puisqu'au moins deux de ces mesures, à savoir le réglage à 80° de la température primaire et l'ajout d'un aéro-chauffeur, étaient préconisées dans le rapport du 15 janvier 2015 de l'expert qu'il a lui-même mandaté.

Le grief du recourant selon lequel les relevés de température effectués par l'intimé ne sont pas représentatif en raison de la température extérieure clémente à l'époque est infondé. En effet, cet état de fait lui est imputable puisqu'il a refusé la proposition de l'intimé d'effectuer ces relevés sur une période plus longue et représentative, s'étendant du 15 novembre 2016 au 15 janvier 2017.

En tout état de cause, les relevés de l'intimé ont bien été effectués pendant la saison hivernale, soit entre le 23 février et le 21 mars 2017.

En définitive, il ressort de l'ensemble des éléments figurant à la procédure que l'intimé a effectué plusieurs démarches tenant à l'exécution du jugement querellé à savoir la création d'un secteur chauffage indépendant pour le garage, la pose d'un nouvel aérotherme, la fourniture d'un aérotherme de réserve et certains travaux visant à améliorer l'isolation de la verrière. Ces prestations, couplées avec les réglages adéquats, à savoir la fixation de la température du circuit primaire à 74° en moyenne et la mise en marche permanente de différentes fonctions du système

de chauffage, ont permis d'augmenter de manière significative la température des locaux loués en hiver.

Au vu des éléments relevés ci-dessus, le Tribunal n'a ainsi pas fait preuve d'arbitraire en considérant, sur la base des pièces fournies par les parties, que les mesures d'exécution mises en œuvre par l'intimé avaient permis de remédier au défaut de température insuffisante des locaux au sens du jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 juin 2013.

Le recours doit par conséquent être rejeté.

- 3.** Les frais de recours seront mis à charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'000 fr. (art. 26 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance du même montant effectuée par le recourant (art. 111 al. 1 CPC), qui restera acquise à l'Etat de Genève.

Le recourant sera en outre condamné à verser à l'intimé 1'500 fr. à titre de dépens, débours et TVA compris (art. 85, 88 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/3777/2018 rendu le 6 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4156/2015-18 SEX.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ 1'500 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, juge; Monsieur Louis PEILA, juge suppléant; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Céline FERREIRA

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.