



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16209/2001

ACJC/

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre d'appel en matière de baux et loyers****AUDIENCE DU LUNDI 6 DECEMBRE 2004**

Entre

Madame A_____, domiciliée rue _____ [VS],**Monsieur B**_____, domicilié rue _____ Genève, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2004, comparant tous deux par Me Mauro POGGIA, avocat, rue de Beaumont 11, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Et

Monsieur C_____, domicilié rue _____ Genève, intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par appel expédié le 12 janvier 2004, A_____ et B_____ appellent du jugement JTBL/1824/2003, rendu par 2^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 20 novembre 2003, lequel :

1) Réduit le loyer de l'appartement de 3 pièces no _____ occupé par C_____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève de 10% pour la période du 1^{er} février au 31 juillet 1999, de 20% pour la période du 1^{er} août 1999 au 31 mars 2001, et de 10% depuis lors et pour la durée du contrat.

2) Déboute les parties de toutes autres conclusions.

3) Dit que la procédure est gratuite.

4) Informe les parties que les jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice, dans un délai de trente jours, dès leur notification (art. 443 al. 1 LPC).

L'appel doit être formé par une requête motivée déposée ou adressée par pli recommandé en double exemplaire au greffe de la Cour de justice (art. 444 al. 1 LPC). Lorsqu'un seul des demandeurs ou des défendeurs fait appel, il doit diriger celui-ci contre toutes les parties, sous peine d'irrecevabilité.

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir méconnu la portée de la transaction judiciaire passée entre les parties par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 11 mai 2000. Ils reprochent en outre au Tribunal son appréciation relative à la diminution de jouissance de la chose louée.

B. Les faits suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail du 11 novembre 1991, la SI D_____ a remis à bail à C_____ un appartement de 3 pièces no _____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, avec pour dépendances une cave et un grenier.

Conclu pour une durée initiale de 3 ans allant du 1^{er} décembre 1991 au 30 novembre 1994, le bail a été tacitement reconduit depuis lors. Le loyer initial mensuel de 625 fr. n'a pas été modifié depuis la conclusion du bail.

b. Au début de l'année 1999, la bailleresse a procédé au recensement des caves et greniers des locataires.

Par courrier du 3 février 1999, le locataire a répondu à cette enquête. Il a indiqué, en outre, à la bailleresse à cette occasion que l'accès à sa cave lui était rendu impossible en raison de l'entreposage d'un grand vestiaire métallique devant la

porte de celle-ci. Il y signalait d'autre part la présence d'une mare d'eau. Dans sa réponse du 4 février 1999, la mandataire de la propriétaire indiquait vouloir remédier à ces problèmes.

Dans le courant de l'été 1999, les occupants de l'immeuble litigieux ont été invités à débarrasser les greniers mis à leur disposition, ceux-ci devant être réaménagés. Dès le 1^{er} août 1999, le locataire fut ainsi privé de l'usage de son grenier.

Le 3 août 1999, les locataires de l'immeuble ont adressé une lettre à la régie en charge de l'immeuble pour lui faire part de leur mécontentement quant à la tardiveté de l'avis sollicitant le débarras des greniers. Ils revenaient en outre sur les problèmes d'insalubrité des caves (humidité, fuites d'eau, encombrements, etc...). Ils signalaient également que des vols avaient été commis dans les caves.

Par courrier du 15 août 1999, le locataire protesta une nouvelle fois auprès de la régie en se fondant sur la procédure suivie en vue de l'évacuation des greniers ; il insistait sur la responsabilité que la gérance encourrait en cas de disparition des biens qu'il y avait entreposés. Il concluait ce courrier en sollicitant une baisse de loyer « substantielle », qui devait à son avis lui être accordée tant en raison des faits dénoncés dans ce courrier, qu'en raison du fait « qu'au cours de ces dernières années, les taux hypothécaires ont baissé à plusieurs reprises ». Il sollicitait enfin la réparation de la serrure de son grenier et le déblaiement des objets obstruant le sous-sol.

- C. Par courrier du 19 octobre 1999, le locataire sollicita une réduction de son loyer à hauteur de 22% dès le 1^{er} mars 2000, s'appuyant sur la baisse du taux hypothécaire. Dans le même courrier, il sollicitait une réduction de loyer de 15% à compter de la fin de l'année 1998, date à partir de laquelle, à son avis, il n'avait plus l'usage de sa cave en raison des matériaux entreposés devant elle, le taux de réduction devant passer à 20% à compter du moment où il était privé de la jouissance du grenier.

Le 16 décembre 1999, le locataire a formulé une demande de baisse de loyer de 20% devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), fondée uniquement sur la réduction du taux hypothécaire de référence de 6,75% à 4,25%.

Selon un courrier du 20 mars 2000 adressé par la mandataire du locataire à la régie, une première audience de conciliation s'est déroulée le 16 mars 2000. Il ressort du texte de ce courrier qu'à cette occasion, le problème des matériaux entreposés dans le sous-sol de l'immeuble et empêchant le locataire d'accéder à sa cave a également été abordé.

d. Les pourparlers engagés entre les parties ont abouti, puisque le 11 mai 2000, lors de l'audience de la Commission, elles ont pris l'arrangement suivant :

« Le locataire retire sa demande de baisse de loyer.

Le loyer fixé lors de la conclusion du bail par avis de fixation du loyer initial du 11 novembre 1991 reste à 625 fr. par mois charges non comprises, le taux hypothécaire de référence étant de 6,7 %. »

Le 29 juin 2000, la régie a émis un bon de travaux portant sur la fourniture et la pose d'une serrure sur la porte de la cave no 15, affectée à l'usage du locataire. Ce bon mentionne que la clé devait ensuite être remise au locataire. Pour une raison indéterminée, tel n'a toutefois pas été le cas.

e. Par courrier du 13 octobre 2000, la mandataire du locataire s'est une nouvelle fois adressée à la régie pour réclamer, au nom de son client, la clé d'accès à la cave. Elle a également sollicité une réduction du loyer en raison de la suppression de l'usage du grenier en été 1999.

La bailleuse a indiqué avoir procédé aux démarches nécessaires pour que la clé de la cave du locataire lui soit délivrée et s'est opposé à la demande de réduction du loyer en considérant que ce point avait été réglé dans le cadre du procès-verbal de conciliation du 11 mai 2000.

Dans le courant de l'hiver 2000–2001, la cave initialement affectée à l'usage du locataire a été mise à disposition d'un tiers. En date du 15 mars 2001, la bailleuse mit à disposition du locataire une cave de remplacement, que celui-ci refusa au motif qu'elle était plus petite que celle dont il jouissait initialement et qu'elle ne comportait pas d'étagères.

f. Par requête adressée le 19 juin 2001 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 26 septembre 2001 et portée le 16 octobre suivant devant le Tribunal des baux et loyers, le locataire a conclu à ce que la bailleuse soit condamnée à lui attribuer une cave équivalente à celle dont il avait auparavant la jouissance, à ce que le loyer soit réduit de 15% du 1^{er} janvier 1999 jusqu'à l'attribution d'une nouvelle cave équivalente à celle dont il jouissait auparavant, et à ce que le loyer soit réduit définitivement de 10% à compter du 1^{er} août 1999 en raison de la suppression définitive du grenier.

Le Tribunal a procédé à l'audition d'un témoin, Mme E_____, ancienne locataire de l'immeuble, laquelle a confirmé la présence de divers matériaux encombrant les sous-sols, rendant l'accès aux caves difficile, voire impossible pour certaines d'entre elles.

A une date indéterminée, M. B_____ et Mme A_____ ont acquis l'immeuble litigieux, se substituant ainsi à la SI D_____ en qualité de bailleurs.

Dans leurs dernières conclusions après enquêtes, les parties ont persisté dans leurs argumentations et conclusions.

- C. Dans leur mémoire d'appel, les bailleurs font grief au Tribunal d'avoir admis que la transaction judiciaire intervenue par devant la Commission de conciliation le 11 mai 2000 n'emportait que des conséquences procédurales et n'empêchait pas le locataire d'agir à nouveau. D'après eux, bien que les conclusions de cette première action du locataire n'ait pas porté sur le litige des cave et grenier, ces aspects étaient couverts par les discussions intervenues en Commission, faisant ainsi échec à une nouvelle action du locataire. Ils contestent également la quotité et la période des réductions allouées par le Tribunal.
- D. Le locataire conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

EN DROIT

1. Compte tenu de la suspension des délais instituée par l'art. 30 LPC, l'appel est recevable pour avoir été déposé dans les forme et délai prescrits par la loi (art. 443 et 444 LPC).
2. Le Tribunal des baux et loyers connaît en dernier ressort des causes dont la valeur litigieuse n'excède pas 8'000 fr., ainsi que des contestations fondées sur le chapitre II du Titre VIIIème du Code des obligations. Il connaît en premier ressort de toutes les autres contestations (art 56P LOJ). La présente cause ne relève pas de la protection contre les loyers abusifs ou autres prétentions abusives du bailleur, de sorte qu'il y a lieu de déterminer sa valeur litigieuse préalablement à tout examen.

En l'espèce, les dernières conclusions du locataire en première instance étaient :

- une conclusion de nature condamnatoire visant à obtenir une cave de remplacement. Prise au côté d'une conclusion chiffrée portant sur le même objet, cette première conclusion est sans portée ;
- une réduction de loyer de 15%, dès le 1^{er} janvier 1999 et jusqu'à la remise d'une cave de remplacement ;
- une réduction de loyer de 25% (10% supplémentaires), à titre définitif, en raison de la suppression d'usage de son grenier.

Les réductions de loyer demandées portant sur une période indéterminée, ces conclusions doivent être examinées à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui impose de multiplier par 20 la réduction annuelle de loyer demandée (ATF du 31 mai 2002, cause 4C.65/2002).

Le calcul se présente de la façon suivante :

$$(2) 20 \times 93,75 \text{ F} \times 12 = 22'500 \text{ fr.}$$

$$(3) 20 \times 156,25 \text{ F} \times 12 = 37'500 \text{ fr.}$$

La somme des conclusions de dernière instance (60'000 fr.) excède ainsi manifestement 8'000 fr. en capital. Le Tribunal a statué en premier ressort, de sorte que la Cour revoit la cause librement. Sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut recevoir de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir ignoré l'exception de chose jugée. Ils soutiennent que le procès-verbal de conciliation du 11 mai 2000 couvrait les défauts invoqués dans la présente procédure, soit la diminution de jouissance d'une cave et d'un grenier. Le Tribunal aurait ainsi admis à tort que le retrait de la demande de baisse n'avait que des effets procéduraux.

La Cour note en premier lieu que l'objet du premier litige (baisse de loyer fondée sur l'application de la méthode relative) n'est formellement pas le même que celui de la présente procédure (réduction pour défauts). La question de la mutation ou de l'évolution de l'objet du premier litige (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 ad art. 55 LPC) peut toutefois rester indécise en raison des éléments qui vont suivre.

3.1. L'autorité de chose jugée, notion exclusivement soumise au droit fédéral, a pour effet qu'aucune demande en justice ne peut être à nouveau formée, qui tendrait à contredire ou à ignorer le jugement précédemment rendu. Il s'agit d'une fin de non-recevoir péremptoire, qui a pour conséquence l'irrecevabilité de toute demande qui se heurte à cette autorité (ATF 105 II 199, JdT 1980 I 183; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 et 2 ad ancien art. 99 LPC).

Les procès-verbaux de conciliation dressés par la Commission sont assimilés à des jugements (art. 7 LCCBL) et bénéficient dès lors de l'autorité de la chose jugée, sous réserve de l'invocation d'un vice de volonté par l'une des parties (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 5 ad ancien art. 99 LPC et no 3 ad art. 55). En outre, une transaction judiciaire peut porter sur des

points qui, bien qu'étrangers au procès, sont litigieux entre les parties en tant que cela favoriserait la fin du procès (idem no 1 ad. art. 55).

Une telle exception, si elle avait été ignorée par le Tribunal, est de nature à faire obstacle à une nouvelle action. La Cour se doit donc d'examiner ce moyen d'entrée de cause.

3.2. Il faut distinguer, en droit genevois, entre le simple retrait d'instance et celui de l'action. Dans le premier cas, le demandeur ne renonce qu'à la procédure qu'il a introduite, alors que dans le second il renonce au droit d'action portant sur la même prétention (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. no 3 ad. art. 72).

Ainsi, la transaction judiciaire du 11 mai 2000, si elle avait emporté désistement d'action, aurait effectivement empêché le locataire de déposer une nouvelle demande de baisse de loyer fondée sur les mêmes faits, à savoir la baisse du taux hypothécaire.

Dans la mesure où elle constitue essentiellement une convention entre les parties, la transaction judiciaire est soumise, quant à son interprétation, aux dispositions générales du CO (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 et 3 ad art. 55 LPC). C'est dire que le juge recherchera dans un premier temps la réelle et commune intention des parties puis, si celle-ci ne peut être établie, procédera à une interprétation objective du contrat, selon le principe de la confiance. Mais lorsqu'elle est établie, la réelle et commune intention des parties ne laisse plus place à l'interprétation selon le principe de la confiance (ATF 123 III 25, JT 1997 I 322; ATF 111 II 284, JT 1986 I 96).

3.3. En l'espèce, la Cour relève, tout comme le Tribunal avant elle, que le procès-verbal de conciliation du 11 mai 2000 contient deux paragraphes distincts. Le premier indique simplement que le locataire déclare retirer sa demande de baisse de loyer, alors que le deuxième paragraphe contient une clause spéciale dont la teneur est la suivante :

« Le loyer fixé lors de la conclusion du bail par avis de fixation du loyer initial du 11 novembre 1991 reste à 625 fr. par mois charges non comprises, le taux hypothécaire de référence étant de 6,7 %. »

Par cette clause particulière, selon laquelle tant le loyer que le taux hypothécaire de référence du bail initial restaient inchangés, les parties exprimaient en commun leur volonté de n'attacher aucune conséquence à la procédure qui prenait fin.

L'on ne saurait voir dans cette clause un désistement d'action, puisque à l'inverse et au moyen d'un taux hypothécaire inchangé, les parties s'entendaient pour

laisser au locataire le loisir de déposer ultérieurement et pour un prochain terme de bail, une nouvelle demande de baisse de loyer.

La conséquence de ce retrait de la demande, voulue par les parties, est donc bien celle d'un désistement d'instance, même s'il n'a pas été fait expressément référence à ce terme dans la convention. L'accord de la défenderesse de l'époque, nécessaire à la validité d'un tel retrait avec désistement d'instance (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit. no 3 ad. art. 72) peut d'ailleurs être présumé s'agissant d'une convention.

La volonté clairement exprimée des parties ne laisse donc plus place à une interprétation selon le principe de la confiance, au contraire de ce qu'a estimé le Tribunal, qui parvenait toutefois au même résultat en interprétant la clause susmentionnée.

Enfin, dans la mesure où le retrait de la première demande n'avait qu'une portée procédurale, la Cour peut se dispenser d'examiner si, comme le soutiennent les appelants, l'objet du premier litige avait évolué pour porter également sur la diminution de jouissance des dépendances.

S'agissant d'un retrait avec désistement d'instance, l'autorité de chose jugée ne peut donc être attachée à la convention judiciaire du 11 mai 2000. L'appel se révèle donc infondé sur ce point.

4. Il reste dès lors à examiner le fond et à juger de la quotité de la réduction de loyer admise par le Tribunal.

4.1. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment, une réduction du loyer.

Selon l'article 259b lit. b CO, le locataire est tenu d'impartir préalablement au bailleur un délai convenable pour effectuer les corrections nécessaires, ce qui suppose une mise en demeure selon les articles 107 et ss CO, sauf dans les cas prévus à l'art. 108 CO (ZIHLMANN, *Das neue Mietrecht*, p. 64, 67; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 166; SVIT *Kommentar*, no 13 et ss ad art. 259b; ACJ no 117 du 19 juin 1992 B. c/ SI X). Selon l'art. 259d CO, la réduction de loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (TERCIER, *La partie spéciale du Code des obligations*, no 1081 et 1082; CORBOZ, *Les défauts de la chose louée*, in SJ 1979 p. 130 / 131;

GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache – einige Gedanken zum neuen Mietrecht, in RJB 128 / 1992, p. 189 et ss, 197).

C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss d'apporter la preuve de l'existence d'un défaut et de la réduction de l'usage des locaux, ainsi que la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut.

4.2. En l'espèce, les défauts consistent en la diminution ou la privation d'usage de deux dépendances (cave et grenier) incluses dans l'objet du bail dès son origine, ceci pour des périodes différentes suivant la privation de ces commodités.

La Cour constate que les éléments formels et matériels d'une réduction de loyer sont en l'espèce tous réalisés. Elle s'en remet en outre à l'appréciation du Tribunal, qui a instruit l'affaire et a procédé à une appréciation *ex æquo et bono* du dommage pour allouer une réduction de loyer.

En l'espèce, les réductions décidées, qui correspondent à 10 % pour chacune des dépendances dont le locataire a été privé, paraissent conformes à la casuistique relative à la perte de jouissance ou à la suppression de commodités comparables (p. e. ACJ no 184 du 17 juin 1991, cause H. c/ S.).

En outre, c'est à bon droit que le Tribunal a reconnu qu'il n'y avait pas lieu de maintenir une réduction de loyer pour la privation de la cave au-delà du 31 mars 2001, le locataire ayant renoncé à prendre possession d'une cave proposée en remplacement.

S'agissant plus spécialement de l'utilisation effective de son grenier, c'est en vain que les appelants tentent de démontrer que le locataire n'avait qu'un usage restreint de son grenier pour obtenir une moindre réduction. En effet, selon l'expérience générale et le cours ordinaire des choses, les dépendances telles que les caves et greniers sont principalement utilisées pour entreposer des objets dont les locataires ont un usage restreint. Il suffisait donc que la chose louée ne soit plus disponible pour qu'une réduction de loyer se justifie.

4.3. Ainsi, tant sur la quotité de la réduction que sur les périodes considérées, la Cour rejette l'appel et renonce à réformer le jugement attaqué.

5. Un émolument sera mis à la charge des parties appelantes, qui succombent (art. 447, al. 2 LPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1824/2003 rendu le 20 novembre 2003 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16209/2001- 2-D.

Au fond :

Rejette l'appel.

Condamne les appelants à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Stéphane GEIGER, président, Monsieur François CHAIX et Monsieur Daniel DEVAUD, juges; Monsieur Stéphane FELDER et Monsieur Julien BLANC, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.