Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.387/2004 /fzc

Arrêt du 17 mars 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, président, Klett, Nyffeler, Favre et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.
Parties
Société coopérative X._____,
demanderesse et recourante, représentée par Me Karin Etter, avocate,

contre

Y._____,
Z._____,
défendeurs et intimés, tous deux représentés par
Me Isabelle Poncet Carnice, avocate.

Objet
contrat de bail; défaut,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 6 septembre 2004.

Faits:
A.
La Société coopérative X._____ (ci-après: la coopérative) loue à Y._____ et à Z._____ (ci-après: les locataires) un appartement de 4 pièces, en attique, au 3ème étage d'un immeuble sis à Versoix. Conclu initialement pour durer du 15 janvier 2000 au 31 décembre 2003, le bail a été reconduit par la suite. Le loyer annuel a été fixé à 20'004 fr., sans les charges.

Un état des lieux d'entrée a été établi le 14 janvier 2000.

Par lettres recommandées des 27 janvier, 15 et 24 février 2000, les locataires se sont plaints de nombreux défauts, auxquels la bailleresse a remédié. Toutefois, la coopérative n'a pas fait exécuter des travaux pour pallier l'absence de stores extérieurs aux fenêtres de la chambre à coucher et du salon.

Le 30 mai 2000, les locataires ont consigné leur loyer de juin 2000. Un mois plus tard, ils ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête tendant à l'exécution des travaux relatifs à la pose de stores extérieurs aux fenêtres de la chambre à coucher et du salon ainsi qu'à la validation de la consignation et à une réduction de loyer de 20% dès le 24 février 2000 et jusqu'à la remise en état de la chose louée. Le 31 octobre 2000, la Commission de conciliation a donné en grande partie satisfaction aux locataires.
B.
Le 1er décembre 2000, la bailleresse (ci-après: la demanderesse) a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève aux fins d'obtenir le remboursement des loyers consignés et le déboutement des locataires (ci-après: les défendeurs). Ceux-ci se sont opposés à l'admission de la demande. Ils ont conclu, de leur côté, au maintien des mesures adoptées par la Commission de conciliation et requis, en sus, que la demanderesse soit condamnée à poser, d'une part, des stores extérieurs sur les fenêtres rectangulaires de la chambre à coucher et du salon,

d'autre part, des films plastiques sur les fenêtres triangulaires de ces deux pièces.

Par jugement du 22 septembre 2003, le Tribunal a réduit de 8% les loyers mensuels de juin à septembre de chaque année, dès le 1er juin 2000 et jusqu'à l'exécution des travaux relatifs à la pose de protections solaires. Il a, en outre, ordonné que les loyers consignés soient libérés en faveur des défendeurs jusqu'à concurrence de la réduction de loyer admise, le solde devant être versé à la demanderesse. Enfin, le Tribunal a enjoint la bailleresse de poser des stores extérieurs sur les fenêtres rectangulaires de la chambre à coucher et du salon ainsi qu'un film plastique sur les fenêtres triangulaires de ces deux pièces.

Saisie par la demanderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance par arrêt du 6 septembre 2004. Elle a estimé, en substance, que le défaut allégué était prouvé, que les mesures ordonnées pour y remédier étaient justifiées et que la diminution de loyer accordée aux défendeurs était équitable au regard de la jurisprudence.
C.
La demanderesse interjette un recours en réforme. Elle conclut à ce qu'il soit dit que l'absence de stores aux fenêtres de l'appartement occupé par les défendeurs ne constitue pas un défaut et requiert, par voie de conséquence, le déboutement intégral des locataires ainsi que la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés.

Les défendeurs proposent l'irrecevabilité du recours, voire son rejet.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 130 I 312 consid. 1 p. 317; 130 II 509 consid. 8.1 et les arrêts cités).
1.1 Interjeté par la demanderesse qui a succombé devant la Chambre d'appel et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile (sur cette notion, cf. ATF 130 III 102 consid. 1.1; 129 III 415 consid. 2.1), le présent recours, qui a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ), est à cet égard recevable.
1.2
1.2.1 Les défendeurs soutiennent que la valeur litigieuse fixée à l'art. 46 OJ ne serait vraisemblablement pas atteinte. Constatant que la réduction de loyer s'élève à 533 fr. 44 pour les quatre mois de juin à septembre de chaque année, ils considèrent que l'exécution des travaux réclamés par eux ne devrait pas nécessiter plus d'une année, compte tenu de la procédure d'autorisation de construire. Une durée globale de six ans du 1er juin 2000 au 1er juin 2006 leur apparaît ainsi raisonnable, de sorte que la valeur litigieuse s'élèverait à 3'200 fr. 65, montant inférieur à la limite légale fixée par l'art. 46 OJ, laquelle ne pourrait vraisemblablement pas être atteinte, même en y ajoutant le coût des travaux exigés. A l'opposé, la demanderesse estime à 10'668 fr.80 la valeur litigieuse, calculée en application de l'art. 36 al. 5 OJ.
1.2.2 En vertu de l'art. 36 al. 4 et 5 OJ, les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent; si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt. Il ne suffit toutefois pas que la durée ne puisse être fixée avec précision pour la qualifier d'indéterminée au sens de l'art. 36 al. 5 OJ; si la prestation ou le revenu est dû pour une durée vraisemblablement inférieure à vingt ans, il convient de se fonder sur la valeur capitalisée pour la durée limitée probable (Jean-François Poudret, COJ, n. 8.2 ad art. 36; Alain Wurzburger, Les conditions objectives du recours en réforme au Tribunal fédéral, Lausanne 1964, p. 147).
En réalité, les parties perdent de vue que l'exécution des travaux en question est soumise à autorisation de construire et que, même si toutes les règles techniques du droit de la construction sont observées en l'occurrence, l'autorité administrative compétente conserve la possibilité d'interdire, ou de n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction ou installation qui nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un lieu déterminé, en vertu de la clause générale d'esthétique, exprimée à Genève par l'art. 15 al. 1 de la loi du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses. Un éventuel refus du permis de construire pourrait donc entraîner le maintien de la réduction de loyer saisonnière pour une durée indéterminée ou illimitée, circonstance qui commande d'appliquer l'art. 36 al. 5 OJ en l'espèce. Dès lors, la valeur litigieuse de la présente contestation peut

être arrêtée à 10'668 fr. 80 (533 fr. 44 x 20), indépendamment du montant des travaux litigieux qui devrait s'y ajouter, à teneur de l'art. 47 al. 1 OJ.

Partant, la condition de recevabilité de l'art. 46 OJ est aussi remplie.
1.3 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ni pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252 et les arrêts cités). Lorsqu'il statue sur un tel recours, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
2.
La demanderesse se plaint de la violation des art. 258 et 259a à d CO. Elle conteste l'existence d'un défaut susceptible de justifier une réduction de loyer et l'exécution de travaux à ses frais.
2.1 D'après l'art. 258 al. 2 CO, lorsque le locataire accepte la chose avec des défauts initiaux tout en réclamant l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever, si ces défauts étaient apparus pendant le bail. L'art. 258 al. 3 let. a CO précise que le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO même si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, c'est-à-dire lorsqu'elle est entachée d'un défaut de moyenne importance (David Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 258 CO, p. 1345).

En l'absence de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1 et les références). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 27 et 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1869, p. 271 s.). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Pierre Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 23 s.; David Lachat, Le bail à loyer, p. 143; Higi, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

Lorsque le défaut est originel, l'art. 258 CO s'applique. En cas de défaut subséquent, il convient de se référer aux art. 259 à 259i CO. En réalité, le régime est largement le même dans les deux cas et la solution juridique ne diffère qu'à propos des défauts graves et des menus défauts (Lachat, Le bail à loyer, p. 145; Tercier, op. cit., n. 1855, p. 270). 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 exigé du locataire. Celui-ci ne subit en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose, quantifiable en argent (Lachat, Le bail à loyer, p. 147; le même, Commentaire romand, ibid.)
2.2 En l'espèce, la Chambre d'appel, se fondant sur le dire de plusieurs témoins, a constaté que l'absence de toute protection solaire placée contre les importantes surfaces vitrées de la chambre à coucher et du salon de l'appartement occupé par les défendeurs posait de sérieux problèmes pour une utilisation conforme au contrat de la chose louée, dans la mesure où il en résultait une chaleur et une luminosité excessives dans ces deux pièces destinées à l'habitation. Cette constatation, qui découle de l'appréciation des preuves, lie la juridiction fédérale de réforme. Aussi la demanderesse tente-t-elle en vain de la remettre en cause en se prévalant, notam-

ment, de la déposition d'un témoin pour qui il serait normal qu'il fasse un peu chaud dans un appartement en attique. Elle fait également valoir en pure perte que l'absence de stores aux fenêtres n'empêcherait en aucun cas les défendeurs de vivre normalement dans l'appartement et que ce ne serait que quelques jours par an, en particulier lorsque les tentes solaires ne sont pas déployées, que la température monterait dans l'appartement.
Les futurs locataires pouvaient consulter une brochure de promotion de l'immeuble, qui précisait que la pose de stores extérieurs métalliques à rouleaux était prévue. Il y était indiqué que cette plaquette publicitaire ne constituait pas un document contractuel. Tirant argument de cette dernière mention, la demanderesse soutient que la pose des stores extérieurs, envisagée dans ce document à caractère non contractuel, ne pouvait pas être assimilée à une qualité promise, si bien que l'absence de stores ne saurait être taxée de défaut au sens juridique du terme. Il n'en est rien. Peu importe que la promesse faite sur ce point par la bailleresse ait été de nature contractuelle ou non. En effet, le défaut incriminé ne consiste pas en l'absence d'une qualité promise, mais dans le fait d'avoir prévu de grandes surfaces vitrées sans aucune protection pour les appartements en attique, ce qui provoque des désagréments, liés à la chaleur et à la luminosité excessives, pour les personnes qui y vivent, c'est-à-dire qui font de la chose louée - une habitation - un usage conforme à sa destination. On a donc affaire ici à un défaut matériel, par opposition à une qualité promise, pour reprendre la terminologie utilisée dans le domaine de la vente
(cf. art. 197 al. 1 CO).
2.3 Le défaut - avéré - affectant la chose louée a été signalé en temps utile à la bailleresse. De fait, les locataires n'ont pu se rendre compte des inconvénients liés à l'absence de stores sur les surfaces vitrées du salon et de la chambre à coucher (problèmes thermiques et luminosité excessive) qu'après être entrés en possession des locaux et y avoir vécu un certain temps. Ils n'ont d'ailleurs pas tardé à s'en plaindre auprès de la demanderesse par une première lettre recommandée adressée à celle-ci moins de deux semaines après leur emménagement. Au demeurant, contrairement à ce qui est la règle dans le contrat de vente (art. 201 CO), l'avis immédiat des défauts n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, p. 152 s.; Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 147, n. 256).

S'agissant d'un défaut d'importance moyenne, les locataires ont usé à juste titre de leur droit, reconnu aux art. 258 al. 3 let. a, 259a al. 1 let. a et b, 259b let. b et 259d CO, de faire remettre la chose en état aux frais de la bailleresse et d'exiger une réduction proportionnelle du loyer. La demanderesse ne formule pas de critique dûment motivée en ce qui concerne l'ampleur de la réduction de loyer opérée par les juridictions cantonales. Quant à la remise en état de la chose louée, il a été constaté en fait, d'une manière qui lie la juridiction fédérale de réforme, que les inconvénients résultant de l'absence de stores extérieurs pouvaient être notablement diminués par l'installation de stores extérieurs sur les fenêtres rectangulaires de la chambre à coucher et du salon ainsi que par la pose d'un film plastique sur les fenêtres triangulaires des mêmes pièces. Aussi la demanderesse n'est-elle pas recevable à contester l'efficacité de telles mesures du point de vue de la technique, car cette question relève du domaine des faits. Par conséquent, en ordonnant, conformément aux conclusions des locataires, que lesdites mesures soient prises par la bailleresse pour remédier au défaut, la Chambre d'appel n'a pas violé le droit
fédéral.

Le recours en réforme interjeté par la demanderesse ne peut, dès lors, qu'être rejeté.
3.
La demanderesse, qui succombe, devra payer l'émolument judiciaire afférent à la procédure fédérale de recours (art. 156 al. 1 OJ) et verser des dépens aux défendeurs (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 17 mars 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: