

# **BGer 4A\_139/2023 vom 21. März 2023**

Bundesgericht, 2023-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_139\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_139_2023)

FR: TF 4A\_139/2023 du 21 mars 2023

IT: TF 4A\_139/2023 del 21 marzo 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Par jugement du 1er juin 2021, le Tribunal des baux et loyers genevois a déclaré efficace et valable le congé notifié le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019, sur la base de l'art. 257d CO, par B. \_\_\_\_\_ à A. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ concernant l'appartement de trois pièces situé au cinquième étage d'un immeuble sis à U. \_\_\_\_\_.

### **E. 2**

Le 8 juillet 2021, A. \_\_\_\_\_ a appelé de ce jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève. Elle a produit diverses pièces nouvelles.

Statuant par arrêt du 23 janvier 2023, la cour cantonale a rejeté l'appel et confirmé le jugement attaqué. En bref, elle a constaté que, lorsque l'appelante avait pris à bail l'appartement concerné en 1994, celui-ci était vétuste, ce que savait l'intéressée puisque le loyer avait été fixé en conséquence à 600 fr. par mois. Par jugement du 30 mai 2005, le Tribunal des baux et loyers genevois avait ordonné au bailleur d'exécuter dans les règles de l'art des travaux de suppression de la cause des infiltrations d'eau dans l'appartement concerné et de remise en état de la tabatière située en toiture, tout en accordant une réduction de loyer de 20 % dès le 1er mars 2004 jusqu'à l'exécution de ceux-ci. Sur la base des preuves à sa disposition, la cour cantonale a retenu que le défaut lié à la tabatière avait été supprimé en juillet 2008 et que la cause des infiltrations d'eau ayant partiellement justifié la baisse de loyer avait été éliminée dès août 2015. L'appelante n'était ainsi pas en droit de retenir 20 % du loyer pour ce motif après cette date. Par ailleurs, s'il avait manifesté, par actes concluants, son intention de renoncer à 20 % du loyer pour la période comprise entre août 2015 et octobre 2017, le bailleur avait indiqué à l'appelante qu'il entendait percevoir l'entier du loyer convenu dès le 1er novembre 2017. Le montant réclamé par le bailleur à l'appelante était dès lors justifié. La cour cantonale a en outre estimé que l'appelante n'était pas en droit de refuser de payer le montant des loyers en souffrance, dans le délai comminatoire qui lui avait été fixé à cet effet par le bailleur, en opposant en compensation une créance en lien avec l'aggravation d'anciens défauts et la présence de nouveaux vices. Si l'intéressée souhaitait faire valoir une créance en compensation, elle aurait dû consigner son loyer, ce qu'elle n'avait pas fait. Enfin, l'appelante avait échoué à démontrer que le congé litigieux avait été donné en représailles à sa réclamation de février 2017 relative à de nouveaux défauts.

### **E. 3**

Le 2 mars 2023, A. \_\_\_\_\_ (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, à l'encontre de cet arrêt. Elle conclut, principalement, à la réforme de la décision querellée et reprend les mêmes conclusions qu'elle avait prises devant la cour cantonale. Subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause à l'autorité

précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'intéressée sollicite sa mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure fédérale.

La demande d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance du 8 mars 2023.

Le Tribunal fédéral n'a pas requis le dépôt d'une réponse au recours.

#### **E. 4.1**

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

#### **E. 4.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable ( ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1).

#### **E. 5.1**

A teneur de l' art. 42 al. 2 LTF , le recours adressé au Tribunal fédéral doit être motivé (al. 1) et les motifs doivent exposer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit (al. 2).

La partie recourante doit discuter les motifs de la décision attaquée et indiquer précisément en quoi elle estime que l'autorité précédente a méconnu le droit. Il n'est pas indispensable que cette partie désigne précisément les dispositions légales ou les principes non écrits qu'elle tient pour violés; il est toutefois indispensable qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles ont été prétendument transgressées ( ATF 140 III 86 consid. 2).

### **E. 5.2**

Ces exigences ne sont manifestement pas satisfaites dans la présente contestation.

La recourante se borne, en effet, dans une très large mesure, à opposer, sur un mode appellatoire, sa propre version des faits à celle retenue par la cour cantonale. A cet égard, elle lui reproche d'avoir procédé à diverses "constatations inexactes" sans nullement démontrer que les faits auraient été établis arbitrairement par les juges cantonaux. C'est également en pure perte que l'intéressée critique, sans invoquer le grief d'arbitraire, l'appréciation des preuves ayant conduit l'autorité précédente à rejeter la demande d'inspection locale de l'appartement concerné.

La recourante s'en prend également en vain à plusieurs constatations opérées par le Tribunal des prud'hommes genevois. En effet, cette décision n'a pas été rendue par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ).

L'intéressée dénonce encore pêle-mêle la violation de diverses normes. Sous le couvert de la prétendue méconnaissance de plusieurs règles de droit, elle ne fait cependant, en réalité, rien d'autre que de critiquer les faits constatés souverainement par la cour cantonale. Quoi qu'il en soit, eu égard à son caractère appellatoire manifeste, sa démonstration, qui ne satisfait manifestement pas à l'exigence de motivation posée à l' art. 42 al. 2 LTF , est impropre à infirmer l'opinion des juges précédents.

Pour le surplus, les critiques émises par la recourante sous l'angle de l' art. 317 CPC relativement à la décision des juges précédents d'écarter certaines pièces produites au stade de l'appel sont insuffisamment motivées et, partant, irrecevables.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas possible d'entrer en matière, faute d'une motivation suffisante ( art. 42 al. 2 LTF ). Application sera donc faite de la procédure simplifiée, conformément à l' art. 108 al. 1 let. b LTF .

### **E. 6**

Comme les conclusions du recours étaient vouées à l'échec, la requête d'assistance judiciaire présentée par la recourante ne peut qu'être rejetée ( art. 64 al. 1 LTF ). Celle-ci supportera dès lors les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.