

BGer 4A_173/2010 vom 22. Juni 2010

Bundesgericht, 2010-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_173_2010

FR: TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010

IT: TF 4A_173/2010 del 22 giugno 2010

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie demanderesse qui a entièrement succombé dans ses conclusions en paiement et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire de droit du bail dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. de l' art. 74 al. 1 let. a LTF , le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). 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; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire telle que l'entend l' art. 9 Cst. (ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Le recourant ne peut de toute manière demander une correction de l'état de fait que

si celle-ci est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'occurrence, les recourants se plaignent qu'à deux égards la cour cantonale a constaté de manière inexacte les faits (cf. art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF).

Ils reprochent à la Chambre d'appel d'avoir prétendument admis que, selon la volonté subjective des parties, l'objet du bail portait sur un appartement de six pièces habitables. Mais la cour cantonale n'a pas posé une telle constatation, du moment qu'elle a retenu qu'il n'avait pas été prouvé que des garanties avaient été données aux locataires au sujet du caractère habitable du sous-sol. On ne voit ainsi pas quelle influence pourrait avoir cette question sur l'issue de la querelle, de sorte que ce volet de la critique est sans consistance.

Les recourants font aussi grief en une ligne à la cour cantonale d'avoir constaté que l'inondation de novembre 2002 était un cas de force majeure imprévisible et non évitable. Lorsque les magistrats genevois, sous l'angle de la responsabilité du propriétaire d'ouvrage, ont retenu, au considérant 4.2 de l'arrêt déferé, que le défendeur ne pouvait pas faire valoir que ladite inondation constituait un cas de force majeure, ils ont porté un jugement sur l'enchaînement des faits en fonction de la théorie de la causalité adéquate. Autrement dit, ils ont tranché une question juridique et nullement constaté un fait. Ce pan du moyen manque totalement sa cible.

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2

Ces logements doivent être supprimés sur demande du département ».

Il résulte du rapport établi le 4 février 2003 à la demande du Conseil d'Etat genevois par le Professeur B. _____ - dont les recourants ne soutiennent pas que sa relation dans l'arrêt attaqué par la cour cantonale ait été entachée d'arbitraire - que la pratique de l'autorité administrative fondée sur l'application de l'art. 127 LCI est fluctuante. Ainsi, seul l'aménagement de chambres à coucher en sous-sol est rigoureusement prohibé, alors qu'ont été autorisées à ce niveau l'installation d'une salle de bains, celle d'un atelier de poterie ou encore d'une buanderie. Ce professeur a également déclaré qu'était indécis le point de savoir si une interdiction absolue de dormir au sous-sol pouvait être déduite de cette disposition. La cour cantonale a encore relevé, sans tomber sous le feu de la critique des recourants, que si les caractéristiques propres au sous-sol remis à bail rendaient possible une affectation (illicite) à l'habitation, cette circonstance n'était pas propre à elle seule à entraîner une contravention à l'interdiction prévue par la norme de droit cantonal en question.

Il apparaît ainsi, devant ces incertitudes, qu'il n'est pas insoutenable d'admettre que le terme « habitation » utilisé par l'art. 127 LCI doit être compris dans le sens étroit de chambre à coucher installée de manière permanente. Ne tombe donc pas sous le coup de la prohibition découlant de cette norme la remise à bail de pièces en sous-sol qui peuvent être utilisées en salles de bains ou ateliers, voire même de temps à autre pour y faire dormir un occupant.

Partant, on ne voit pas que le contrat de bail du 22 septembre 2000, qui décrivait son objet comme un duplex destiné à l'habitation de six pièces, ait été illicite au regard de l'art. 127

LCI, du seul fait que deux des pièces louées étaient situées au sous-sol.

Le moyen pris de la nullité partielle du contrat au sens de l' art. 20 al. 2 CO est infondé.

E. 2.1

Se plaignant d'une entorse à l' art. 20 al. 1 CO , les recourants prétendent que le contrat de bail litigieux était illicite puisqu'il cédait l'usage d'un logement dont deux des pièces, situées au sous-sol, étaient interdites à l'habitation par l'art. 127 LCI. Violant une règle impérative de droit public, le bail conclu par les demandeurs serait partiellement nul puisqu'il portait sur des pièces en sous-sol. Se référant à la jurisprudence développée en matière de défaut de la chose louée, les demandeurs considèrent qu'une réduction de loyer de 33% est légitime entre le 1er octobre 2000 et le 15 novembre 2002.

E. 2.2

A teneur de l' art. 20 CO , le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux moeurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2).

D'après la jurisprudence, un contrat est illicite au sens de la norme susrappelée quand son objet, le résultat auquel il conduit ou le but qu'il poursuit indirectement est contraire au droit objectif (ATF 119 II 222 consid. 2 p. 224 et les arrêts cités). L' art. 20 CO met sur le même plan l'illicéité découlant de transgressions du droit fédéral ou du droit cantonal (art. 19 al. 2 CO ; ATF 119 II 222 ibidem; 114 II 281 consid. 2a), à la condition toutefois, dans cette dernière hypothèse, que le législateur cantonal soit compétent pour promulguer la réglementation en cause (ATF 80 II 329 consid. 2). Lorsque la réglementation applicable ne consacre pas expressément la nullité d'un acte violant une de ses dispositions, cette conséquence juridique ne doit être admise que si elle résulte du sens et du but de la norme violée, c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu (ATF 117 II 47 consid. 2a, 286 consid. 4a; 115 II 361 consid. 4a p. 364 et les arrêts cités).

En matière de bail à loyer, l'usage convenu des locaux loués doit respecter les règles de droit public fédérales et cantonales quant à leur destination (cf. DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 1.2 p. 217/218).

Pour faire admettre la nullité partielle du bail conclu le 22 septembre 2000, les recourants se rapportent au droit genevois, à savoir à l'art. 127 LCI. Cette disposition de droit cantonal, dont il faut rappeler que le Tribunal fédéral ne peut contrôler l'application et l'interprétation que sous l'angle de l'arbitraire (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.2), prescrit, sous le libellé « Logements en sous-sol », ce qui suit:

« 1 Il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent.

E. 3.1

Les recourants prétendent qu'au moment de conclure le bail litigieux leur volonté a été viciée par une erreur essentielle sur l'objet du contrat, voire par un dol perpétré par le défendeur, car le bail ne portait pas sur six pièces habitables sans restriction, mais seulement sur quatre pièces.

La cour cantonale a toutefois jugé qu'ils avaient ratifié le contrat faute de l'avoir invalidé dans le délai d'une année fixé par l' art. 31 CO . Les demandeurs se plaignent aussi d'une

violation de cette disposition. Ils font valoir sous cet angle qu'ils ont eu connaissance du vice ayant affecté leur volonté en décembre 2002, lorsqu'ils ont appris le contenu de l'art. 127 LCI. Ils reprochent à la Chambre d'appel de n'avoir pas tenu compte de l'effet interruptif découlant de la résiliation du bail de novembre 2002 et de la notification d'une poursuite au bailleur le 1er décembre 2003.

Ce moyen doit être examiné préalablement.

E. 3.2

Les demandeurs, comme on le verra ci-dessous, ont invoqué les droits qui leur compètent en cas de défaut de la chose louée. Ils sont donc en règle générale présumés renoncer à invalider le contrat pour vice de la volonté (cf. en matière de vente ATF 127 III 83 consid. 1b ainsi que les réserves exprimées pour la transposition de cette jurisprudence en droit du bail notamment par ROGER WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n° 9 ad art. 258 CO). Cette question peut toutefois demeurer indécise.

E. 3.3

Selon l' art. 31 al. 1 CO , le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 2 CO).

Il est de jurisprudence que l' art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b p. 141), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (INGEBORG SCHWENZER, in Commentaire bâlois, op. cit., n° 11 ad art. 31 CO).

L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a p. 349; SCHWENZER, in Commentaire bâlois, op. cit., n° 9 ad art. 31 CO ; BRUNO SCHMIDLIN, in Commentaire romand, Code des obligations, vol I, n° 14 ad art. 31 CO).

E. 3.4

L'autorité cantonale a constaté que les demandeurs prétendent avoir appris que leur consentement, lors de la signature du bail, était vicié par erreur ou dol en décembre 2002, mois où ils ont pris connaissance de la teneur de l'art. 127 LCI. Les recourants n'en disconviennent pas dans leur mémoire de recours en matière civile (cf. p. 25 in medio).

On ne voit donc pas comment ils auraient pu invalider le bail en novembre 2002 en raison d'un vice de la volonté dont ils ne reconnaissent avoir découvert l'existence que le mois suivant. De toute manière, il ne résulte pas du courrier que la régie a expédié aux locataires le 29 novembre 2002 - contresigné par ces derniers le 3 décembre 2002 - que les recourants aient souhaité mettre fin au bail pour cause d'erreur ou de dol, mais parce qu'ils avaient signé un nouveau bail portant sur un autre appartement.

Quant au commandement de payer que les locataires ont fait adresser au bailleur le 1er décembre 2003, il ne spécifiait pas, comme cause de l'obligation, un quelconque vice de la volonté mais indiquait les termes suivants: « Montant perçu indument ». Cette expression pouvait parfaitement se rapporter à une demande de restitution de montants payés en trop,

reposant sur une réduction de loyer motivée par un défaut de la chose louée, comme l'a relevé pertinemment la cour cantonale. Cette poursuite ne saurait donc être assimilée à une déclaration d'invalidation concluante d'un contrat de bail vicié.

A défaut d'avoir adressé à l'intimé un acte d'invalidation au sens de l' art. 31 al. 1 CO dans le délai d'une année dès la découverte de l'erreur ou du dol qu'ils invoquent, les recourants sont forclos à se prévaloir d'un vice de consentement.

Le Tribunal fédéral peut ainsi se dispenser d'examiner si la volonté des demandeurs a bien été altérée par de tels défauts.

E. 4.1

Les recourants tancent la Chambre d'appel pour n'être pas entrée en matière sur leur moyen pris de la responsabilité délictuelle de l'intimé (art. 41 et 49 CO). Ils y voient un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 1 Cst.

E. 4.2

En matière de responsabilité aquilienne, il appartient au lésé de prouver que l'auteur a enfreint une norme de comportement destinée à protéger le premier contre le type de dommage qu'il subit (ATF 123 II 577 consid. 4c; FRANZ WERRO, in Commentaire romand, op. cit., n° 58 ad art. 41 CO). Si les demandeurs se sont bien référés sous cet angle à l'art. 127 LCI, ils n'ont pas établi que cette disposition de droit cantonal avait pour finalité de préserver leurs droits atteints par l'acte incriminé au sens de la conception objective de l'illicéité adoptée par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 323 consid. 5.1 p. 330 et les arrêts cités).

La cour cantonale n'avait donc pas à traiter de l'application des art. 41 ss CO . Le grief pris d'un déni de justice formel, à supposer qu'il réponde aux exigences strictes de motivation instaurées par l' art. 106 al. 2 LTF , est privé de tout fondement.

E. 5.1

Les recourants font valoir que les magistrats genevois ont enfreint l' art. 259e CO . Ils soutiennent que l'appartement qu'ils avaient loué présentait un défaut, du moment qu'il ne pouvait être utilisé comme un six pièces. Ils en déduisent que le défendeur, par application de cette norme, leur doit des dommages-intérêts, qu'ils évaluent à 43'500 fr.

E. 5.2

Il convient préalablement de bien distinguer deux situations entraînant des conséquences juridiques différentes.

Si le bailleur, pendant la durée du bail, est dans l'impossibilité de délivrer la chose louée sans qu'il ait commis de faute, il y a impossibilité objective subséquente d'exécuter le contrat telle que l'entend l' art. 119 CO et le bail s'éteint de lui-même sans que le bailleur ne doive indemniser le locataire (RAYMOND BISANG ET AL., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3e éd. 2008, n° 6 et n° 8 ad Vorbemerkungen Art. 258-259i CO ; DAVID LACHAT, op. cit., p. 199 ch. 3.1).

Si la chose louée n'est que partiellement détruite et qu'elle puisse être remise en état, il s'agit d'un cas d'exécution défectueuse du bail, de sorte que le locataire dispose des droits ancrés aux art. 259 ss CO (BISANG ET AL., op. cit., n° 8 in fine ad Vorbemerkungen Art. 258-259i CO ; LACHAT, op. cit., p. 200 ch. 3.3).

En l'espèce, il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que seules les pièces en sous-sol de l'appartement loué par les demandeurs ont été inondées en novembre 2002, les locaux du rez-de-chaussée n'ayant pas subi de dommages. Partant, il n'y avait pas d'impossibilité objective d'exécuter le bail et les locataires peuvent se prévaloir des droits en cas de défaut de la chose louée énumérés à l' art. 259a CO , et singulièrement requérir l'octroi de dommages-intérêts (art. 259e CO). Il n'est en effet pas contestable que l'inondation des locaux du sous-sol constituait un défaut auquel le locataire n'était pas tenu de remédier.

E. 5.3

A teneur de l' art. 259e CO , si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il appert du libellé de cette norme que le bailleur ne doit pas indemniser le locataire s'il a établi n'avoir commis aucune faute. Comme la faute du bailleur est présumée, le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (cf. BISANG ET AL., op. cit, n° 13/14 ad art. 259e CO ; LACHAT, op. cit., p. 264 ch. 4.5).

Dans le cas présent, l'intimé ne saurait être considéré comme responsable de la survenance du défaut, à savoir de l'inondation du sous-sol de la chose louée. Ce sinistre a été causé par les crues de l'Aire dues à la pluviosité exceptionnelle intervenue entre le matin du 14 novembre et le soir du 15 novembre 2002, laquelle représentait le 10% du volume moyen annuel de pluie pour le canton de Genève. Ce fait ressort du rapport établi par le Professeur B._____, dont les recourants n'ont pas soutenu que les conclusions étaient arbitraires. L'intimé étant parvenu à démontrer que l'inondation subie par les locataires n'était pas due à un manquement de sa part, c'est à bon droit que la cour cantonale a refusé d'octroyer des dommages-intérêts aux demandeurs en application de l' art. 259e CO .

La critique est infondée.

E. 6.1

A titre subsidiaire, les recourants prétendent que la Chambre d'appel a transgressé l' art. 58 CO pour avoir jugé que la responsabilité du défendeur n'était pas engagée de ce chef. Ils soutiennent que l'appartement qui leur avait été loué souffrait d'un défaut d'utilisation et d'entretien.

E. 6.2

D'après l' art. 58 al. 1 CO , le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Cette disposition instaure une responsabilité causale contre laquelle le propriétaire d'ouvrage ne bénéficie pas de preuve libératoire (ATF 130 III 193 consid. 2.2). Un ouvrage est défectueux s'il n'offre pas de sécurité suffisante dans le cadre d'un usage conforme à son but (ATF 130 III 736 consid. 1.3 et les nombreuses références). Une limite du devoir de sécurité incombant au propriétaire résulte de ce qui peut être raisonnablement exigé de sa part. Il sied de contrôler si l'élimination d'éventuels défauts ou l'application de mesures de sécurité est possible au point de vue technique et si les dépenses nécessaires à cet effet restent dans un rapport raisonnable avec les intérêts des usagers et le but de l'ouvrage. Il est exclu d'imposer au propriétaire une dépense qui n'a aucun rapport avec la destination de l'ouvrage (ATF 130 III 736 consid. 1.3 p. 742 et les arrêts cités).

E. 6.3

A considérer la jurisprudence susmentionnée, il n'est pas possible de contraindre le propriétaire d'un logement à usage d'habitation à installer devant son bien-fonds des barrières anti-inondation ou autres obstacles, dont les demandeurs n'ont d'ailleurs même pas tenté de démontrer l'efficacité en cas de crues de rivière. Il est vrai que le quartier du Bas-Lully où se situe l'appartement de l'intimé avait déjà souffert d'inondations en 1976, 1979 et 2001. Mais il n'a pas été prouvé que le logement donné à bail aux demandeurs avait été endommagé par les inondations en question. Il n'est donc pas acceptable d'obliger dans de telles circonstances un bailleur tel l'intimé à mettre en place des mesures de sécurité pour parer à des dangers occasionnés par des pluies torrentielles exceptionnelles.

Le grief est sans fondement.

E. 7

Comme la responsabilité de l'intimé, qu'elle soit délictuelle, contractuelle ou objective simple, n'entre pas en considération, le Tribunal fédéral n'a pas à se pencher sur les critiques des recourants afférentes à la notion juridique du dommage.

E. 8

Il suit de là que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement les frais judiciaires et verseront solidairement à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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