

GE_GERICHTE ACJC/1094/2020 vom 6. August 2020

GE Cour de justice, 2020-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1094_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1094/2020 du 6 août 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1094/2020 del 6 agosto 2020

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 16'692 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

- 7/13 -

C/19540/2018

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le

caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, l'appelant a déposé l'appel dans le délai de 30 jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

L'intimé soutient que l'appel serait insuffisamment motivé et, de ce fait, irrecevable. L'appelant formule plusieurs griefs distincts. Les critiques du jugement et de sa motivation se réfèrent au raisonnement contenu dans ce dernier, qui est explicitement critiqué, et aux articles de loi dont l'appelant conteste la bonne application.

L'appel est par conséquent suffisamment motivé. Il est dès lors recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appelant a produit une pièce nouvelle.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise

- 8/13 -

C/19540/2018 (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a produit une attestation d'assurance en responsabilité civile datée du 4 décembre 2019. Ce document a été établi à une date postérieure au jugement du Tribunal. Toutefois, l'appelant ne démontre pas en quoi une telle attestation ne pouvait être produite lors de la procédure de première instance.

La pièce nouvelle sera déclarée irrecevable.

E. 3

Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte ou écarté sans raison valable des faits pertinents. L'état de fait incomplet ne permettrait pas de démontrer son absence de responsabilité quant à la survenance des dégâts d'eau. Il sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il complète l'état de fait et procède à l'audition comme témoin d'un représentant G _____ SA.

Le Tribunal a refusé de procéder à l'audition de témoins dans la mesure où il a considéré que la question de la responsabilité de l'appelant n'était pas pertinente pour trancher du cas d'espèce, de sorte que ces auditions ne portaient pas sur des faits pertinents. Le Tribunal a ainsi estimé que la remise de l'attestation de responsabilité civile, objet du litige, était indépendante de tout dommage ou sinistre.

Par ailleurs, l'état de fait a été complété en égard aux pièces produites, lesquelles permettent d'établir les faits avec suffisamment de précision pour que la cause soit en état d'être jugée.

E. 4

Dans un deuxième grief, l'appelant reproche au Tribunal une mauvaise application du droit. Selon l'appelant, le Tribunal a violé la loi en estimant que l'art. 107 CO était applicable au cas d'espèce qui devrait être exclusivement examiné sous l'angle de l'art. 257f al. 3 CO.

Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail tant sous l'angle de l'art. 107 CO que de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies s'agissant d'une violation du contrat qui ne concerne pas directement l'usage de la chose.

E. 4.1

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO

- 9/13 -

C/19540/2018 relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat. Selon son texte, l'art. 257f al. 3 CO vise les manquements du locataire à son devoir de diligence concernant la chose, d'une part, ou aux égards dus au voisinage, s'il s'agit d'une chose immobilière, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral a toutefois admis que cette disposition régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités). Il existe encore un autre cas particulier d'inexécution des obligations imposées au locataire : il concerne le paiement régulier du loyer et des frais accessoires et est réglé à l'art. 257d CO.

En dehors de ces hypothèses régies par des dispositions spéciales, le bailleur peut user des droits conférés par l'art. 107 CO si le locataire se trouve en demeure. Sous certaines conditions ayant surtout pour objet une sommation de la partie lésée et l'assignation, par

elle, d'un délai convenable d'exécution, cette partie peut résilier le contrat alors même que, éventuellement, la violation imputable à l'autre partie n'engendre pas une situation insupportable (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1).

Comme le rappelle l'appelant, la doctrine critique la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 107 CO et l'application de cette norme en matière de droit du bail (LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2ème éd., 2019, Lausanne, p. 865). Aucun motif ne justifie de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral qui doit dès lors être suivie.

La doctrine considère que c'est l'art. 257f al. 3 et 4 CO, et non l'art. 107 CO, qui est applicable à la violation de clauses contractuelles ne concernant pas directement l'usage de la chose. Il en va ainsi de l'obligation de fournir des sûretés (LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, *op. cit.*, p. 885).

Par ailleurs, l'art. 6 du Contrat-cadre romand prévoit que «le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du (...) bail».

E. 4.2

Il convient dès lors de déterminer si l'art. 107 CO est applicable au cas d'espèce.

Il ressort des considérations qui précèdent que la conclusion d'une assurance responsabilité civile privée, qui peut être comparée à l'obligation de fournir des sûretés, découle de l'usage de la chose louée et doit être considérée comme liée audit usage, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. En effet, l'assurance responsabilité civile est conclue, ainsi que le prévoit le Contrat-cadre romand, pour couvrir la responsabilité assumée «du fait du bail», soit en lien avec l'usage

- 10/13 -

C/19540/2018 de la chose. Par conséquent, l'art. 107 CO ne trouve pas application lors de la violation de fourniture d'une attestation d'assurance responsabilité civile.

Il apparaît dès lors que seul l'art. 257f al. 3 et 4 CO a vocation à s'appliquer à l'obligation de conclusion d'une assurance responsabilité civile. Il en découle que le grief formulé par l'appelant est fondé sur ce point.

E. 5

Dans un troisième grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré, en violation de la loi, que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies et en particulier d'avoir estimé que la violation du contrat revêtait une gravité suffisante pour que la continuation du contrat soit insupportable. En effet, il s'agissait, selon l'appelant, d'un refus légitime à une accusation dépourvue de justification, constitutive d'un litige de peu de gravité ne pouvant aboutir à une résiliation du bail.

Le Tribunal a retenu que l'obligation du locataire de conclure une assurance responsabilité civile revêtait un caractère absolument indispensable pour le bailleur dans la mesure où les dommages causés à un immeuble peuvent atteindre des montants exorbitants et mettre la gestion du bien en péril. Le refus de l'appelant de fournir l'attestation de son assurance entraînait une rupture de la confiance indispensable à la continuation du bail.

E. 5.1

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.2 et les références citées). Pour justifier une résiliation anticipée fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, la violation par le locataire de son devoir de diligence doit en outre être persistante et rendre insupportable le maintien du contrat pour le bailleur, ce qui suppose un manquement d'une certaine gravité. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. Il se prononcera en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1).

E. 5.2

En l'espèce, il n'est pas litigieux que l'intimé a adressé un avertissement à l'appelant, ni que celui-ci a persisté à ne pas fournir l'attestation demandée. L'intimé a accordé à l'appelant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

Il n'est pas non plus litigieux que l'art. 6 du Contrat cadre romand s'applique aux relations contractuelles entre l'appelant et l'intimé. Ceux-ci avaient dès lors

- 11/13 -

C/19540/2018 l'obligation de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile concernant le bail. L'appelant ne peut être suivi lorsqu'il soutient avoir respecté ses obligations contractuelles bien qu'il n'ait pas démontré avoir conclu une assurance responsabilité civile, ni fourni l'attestation requise.

Il apparaît en l'espèce, dans le cadre des dégâts survenus, que la diligence imposait à l'appelant de fournir l'attestation de couverture d'assurance responsabilité civile à la demande de l'intimé. Cette attestation aurait dû être fournie indépendamment de la détermination de la cause des infiltrations, dont il n'est pas établi au demeurant qu'elles n'aient pas, en partie, trouvé leur source dans l'installation du lave-vaisselle de l'appelant. Rien ne permet dès lors d'en déduire, comme celui-ci l'affirme, qu'il aurait fourni ladite attestation dans d'autres circonstances.

Restent litigieux la gravité de la violation du contrat, sa persistance et le fait que celle-ci rende insupportable la continuation du contrat.

L'appelant a persisté à refuser de fournir ladite attestation, y compris après la résiliation du bail et n'a pas prouvé avoir respecté ses obligations contractuelles, malgré les multiples demandes du bailleur. L'intimé n'a pas pu s'assurer que l'appelant avait respecté son obligation contractuelle, malgré ses demandes répétées.

La conclusion d'une assurance responsabilité civile est essentielle dans le cadre d'un contrat de bail, dans la mesure où elle permet d'assurer le risque de dommages conséquents pouvant entraîner des coûts très importants. Le refus de l'appelant de fournir l'attestation de son assurance n'est dès lors pas anodin, en tant que les conséquences en cas de défaut d'assurance peuvent être très importantes.

Dès lors, il n'apparaît pas qu'il faille s'écarter du raisonnement du Tribunal qui a estimé que le fait de ne pas pouvoir vérifier la conclusion d'un contrat d'assurance était propre à ruiner la confiance de l'intimé et à rendre insupportable la poursuite du contrat pour ce dernier.

L'opinion de l'appelant selon laquelle il n'avait aucune responsabilité dans la survenance de dégâts d'eau, ne permet pas de justifier son refus de produire un document confirmant la protection du bien remis à bail, élément important dans le cadre de la relation de bail. De plus, comme cela ressort des faits, il n'est pas établi que l'appelant n'avait aucune responsabilité dans la survenance des dégâts d'eau. Il devait d'autant plus collaborer avec l'intimé dans ce cadre et il était d'autant plus important pour l'intimé de s'assurer de l'existence d'une telle assurance. L'appelant ne saurait dès lors être suivi lorsqu'il estime qu'il s'agit d'une violation de peu d'importance.

- 12/13 -

C/19540/2018

Au vu du raisonnement qui précède, le grief tiré d'une mauvaise application de l'art. 257f al. 3 CO doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé sous cet angle.

E. 6

Dans un quatrième grief, l'appelant persiste à conclure à l'annulation du congé, arguant que l'intimé a agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. L'appelant n'expose pas en quoi le Tribunal aurait violé le droit lorsqu'il a estimé qu'aucun fait n'avait été allégué à l'appui de la conclusion en annulation du congé.

E. 6.1

Ainsi que rappelé précédemment sous considérant 1.2, la motivation est une condition de recevabilité de l'appel, l'appelant devant s'attacher à démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée.

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant persiste dans sa conclusion en annulation du congé, mais n'expose pas en quoi le Tribunal aurait estimé à tort que l'intimé n'avait pas violé les règles de la bonne foi. Faute de motivation, le grief ne sera pas examiné.

E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/19540/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 janvier 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/1078/2019 rendu le 12 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19540/2018-4-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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