

# **GE\_GERICHTE ACJC/1239/2020 vom 14. September 2020**

GE Cour de justice, 2020-09-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1239\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1239_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1239/2020 du 14 septembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1239/2020 del 14 settembre 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).

- 6/11 -

C/15804/2018 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les dernières conclusions de première instance portaient sur le paiement d'une somme supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

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. 2**

L'appelant fait valoir, à l'appui de ses prétentions en remboursement du décompte de prestations établi par la régie pour des frais occasionnés d'après lui par des manquements de

la locataire, des faits nouveaux, à savoir que la violation des obligations par l'intimée aurait nécessité 39 heures de travail de la régie, au taux horaire de 150 fr., sur une période de huit mois.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant n'allègue pas, ni a fortiori ne démontre, que les faits concernés ne pouvaient être allégués en première instance s'il avait fait preuve de la diligence requise. Ces faits seront donc déclarés irrecevables.

- 7/11 -

C/15804/2018

## **E. 3**

L'appelant fait grief au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions en paiement d'un loyer supplémentaire au motif que l'intimée n'avait pas d'obligation de restituer les clés durant le bail et qu'il n'avait pas demandé à l'intimée de pouvoir visiter la villa. Il avait allégué régulièrement que l'intimée avait retardé la relocation, en particulier en ne répondant pas aux demandes d'inspection de la villa. En le privant fautivement d'accès à celle-ci pour faire des travaux et organiser des visites et en ayant tardé à s'acquitter de son loyer, l'intimée avait pénalisé la relocation d'un mois au minimum, de telle sorte qu'elle devait lui verser la somme de 5'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 15 janvier 2018.

### **E. 3.1**

3.1.1 Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

#### **E. 3.1.2**

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Il doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure (art. 257h al. 2 CO). Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer et en dommages et intérêts sont réservées (art. 257h al. 3 CO). Le locataire qui s'oppose sans motif à des réparations nécessaires, annoncées à l'avance et avec les précautions d'usage, s'expose à des dommages-intérêts (art. 97 ss CO) (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 290). Le locataire qui refuse sans motif pertinent de laisser visiter les locaux s'expose également à des dommages-intérêts, si le bailleur subit un préjudice (art. 97 ss CO) (LACHAT, op. cit., p. 1032).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, l'appelant a proposé, par courriel du 12 décembre 2017, de fixer un état des lieux préliminaire dès le mois de janvier 2018, puis, sans nouvelles de l'intimée, a fixé un état des lieux préliminaire le 31 janvier 2018, par courrier du 23 janvier 2018. Ce faisant, il n'a pas demandé à la locataire la tenue d'une visite pour exécuter des travaux avant l'échéance du bail ou relouer la villa dès l'échéance. Au contraire, il ressort du courriel du 12 décembre 2017 que l'appelant offrait son aide pour que l'intimée soit libérée du paiement du loyer avant l'échéance du bail. L'appelant a ainsi proposé, dans son courriel, de prendre des photographies de la villa à des fins publicitaires, en précisant qu'une réaction de la locataire permettrait d'augmenter les chances de trouver un nouveau locataire avant l'échéance du bail et de réduire la durée pendant laquelle l'intimée restait débitrice du loyer. Le fait que l'appelant ait rappelé à la locataire, dans son courrier du 23 janvier 2018, son obligation de permettre l'accès au bien pour des

- 8/11 -

C/15804/2018 visites en vue de sa relocation n'y change rien, dans la mesure où il s'agit d'un simple rappel général. L'appelant n'ayant demandé à pouvoir effectuer aucune visite dans le but d'exécuter des travaux ou d'organiser des visites avant l'échéance du bail pour une relocation ultérieure, l'on ne peut considérer que l'intimée a violé ses obligations. L'appelant sera donc débouté de ses conclusions en paiement de la somme de 5'000 fr., avec intérêts, le chiffre 2 du jugement entrepris étant confirmé.

### **E. 4**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir rejeté ses prétentions en remboursement de frais de gérance causés selon lui par les retards de paiement du loyer, le départ prématuré de la locataire ainsi que diverses démarches effectuées par la régie en raison du comportement de la locataire, telles que des rendez-vous avec des entreprises, des discussions avec l'Office des poursuites ainsi qu'avec un avocat et un huissier.

#### **E. 4.1.1**

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO). Le loyer rémunère non seulement le rendement des fonds propres mais également les charges de l'immeuble, dont font partie les charges courantes telles que les honoraires de gérance (LCHAT, op. cit., p. 531 et 557).

#### **E. 4.1.2**

Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle (art. 99 al. 3 CO; ATF 87 II 290 consid. 4a) : consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable - ou la violation du contrat - ne s'était pas produit. Il peut survenir sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Selon l'art. 42 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (al. 1). Lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours

ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (al. 2). Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en

- 9/11 -

C/15804/2018 dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1; voir aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Si, dans le procès, le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition. La preuve du dommage n'étant pas apportée, le juge doit refuser la réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_41/2016 du 20 juin 2016 consid 3.6.2; 4A\_154/2009 du 8 septembre 2009 consid. 6).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il ressort du dossier que la régie a adressé divers rappels à la locataire, en raison du fait qu'elle était en retard dans le paiement de son loyer, et s'est rendue aux états des lieux préliminaires et de sortie lors desquels l'intimée ne s'est pas présentée. Cela étant, l'appelant n'a pas démontré subir un dommage résultant de ces manquements et, cas échéant, le montant d'un tel dommage. En effet, le décompte de prestations ne mentionne pas le montant des frais engendrés par l'envoi de rappels à la locataire. Il ne fait par ailleurs état d'aucun frais engendrés par les déplacements de la régie sur place sans que la locataire ne soit présente, mentionnant uniquement des déplacements avec des entreprises, sans indication du temps dévolu à ces déplacements. Finalement, le décompte ne contient aucun détail sur le nombre, la durée et le coût des discussions avec l'Office des poursuites, la régie, un avocat ainsi que l'huissier. Le montant exact du dommage en lien avec les manquements de la locataire ne peut donc être établi, de sorte que l'appelant est débouté de ses conclusions principales en paiement de la somme de 6'607 fr. 40 avec intérêts et - a fortiori - de ses conclusions subsidiaires en paiement de 3'441 fr. avec intérêts, le chiffre 2 du jugement entrepris étant confirmé.

#### **E. 5**

L'appelant fait grief au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions en remboursement de travaux de remise en état, faute d'avoir dûment avisé la locataire des défauts concernés, exposant que la locataire a renoncé à l'avis des défauts en ne se présentant pas à l'état des lieux de sortie. En tout état, dès lors que le Tribunal avait mis à la charge de la locataire certaines factures reconnues par elle, il convenait de lui imputer également celle relative aux honoraires du jardinier, la locataire ayant reconnu, dans son courrier du 26 mars 2018, qu'elle n'avait plus entretenu le jardin depuis le mois de septembre 2017.

#### **E. 5.1**

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Le non-respect de cette obligation par le locataire entraîne sa responsabilité contractuelle et implique qu'il répare le dommage en résultant pour le bailleur, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art.

97 al. 1 CO).

- 10/11 -

C/15804/2018 Lors de la restitution de la chose, il incombe au bailleur de vérifier l'état de la chose louée et d'informer immédiatement le locataire des défauts dont il répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 1, 2 et 3 CO). Il incombe ainsi au bailleur de prouver (art. 8 CC) cumulativement que la chose louée est affectée d'un défaut excédant l'usure normale, que ce défaut n'existait pas à l'entrée du locataire et que l'avis des défauts a été donné à temps. D'ordinaire, la preuve du défaut sera apportée par la comparaison entre le procès-verbal d'état des lieux d'entrée et celui de sortie (LACHAT, op. cit., p. 1045 et ss). Le locataire doit assumer les travaux de nettoyage, les menues réparations qui lui incombent durant le bail, de même que la réparation des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Excèdent notamment l'usure normale des tapisseries déchirées, des marques ou coups sur le lavabo, des taches sur la moquette ou les tapisseries, une poignée de porte cassée (LACHAT, op. cit., p. 1042).

### **E. 5.2**

En l'occurrence, il ne ressort pas du dossier que l'intimée aurait renoncé à recevoir un avis des défauts, lequel aurait pu et dû être adressé par pli recommandé consécutivement à l'état des lieux de sortie, ou accepté la prise en charge de la facture relative au nettoyage complet du jardin sans contrepartie. Son absence à l'état des lieux de sortie ne saurait suffire à l'admettre. Admettre le contraire impliquerait que le bailleur puisse réclamer tous frais de remise en état sans respecter l'incombance légale de vérification de l'état de la chose louée et d'information immédiate du locataire des défauts dont celui-ci doit répondre, ce qui serait contraire à la loi. Le fait que l'intimée ait proposé la libération de la garantie de loyer ainsi que le règlement d'un solde de 1'757 fr., dont 1'050 fr. TVA incluse pour le nettoyage complet du jardin, à l'exclusion de tout autre montant, n'y change rien dès lors qu'il s'agissait d'une proposition transactionnelle et que l'intimée a persisté à conclure au déboutement des conclusions du bailleur compte tenu de son refus. L'appelant sera donc débouté de ses conclusions principales en paiement de la somme de 19'346 fr. avec intérêts et de ses conclusions subsidiaires en paiement de 1'050 fr., les chiffres 1, 2ème tiret, et 2 du jugement entrepris étant confirmés.

### **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/15804/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1002/2019 rendu le 28 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15804/2018. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean- Philippe FERRERO, juges

assesseurs; Madame Maïté 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.