

GE_GERICHTE ACJC/1374/2023 vom 16. Oktober 2023

GE Cour de justice, 2023-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1374_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1374/2023 du 16 octobre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1374/2023 del 16 ottobre 2023

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). 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).

E. 1.2

En l'espèce, la partie appelante a conclu, dans ses dernières conclusions prises devant le Tribunal, à la condamnation des parties intimées au paiement des sommes de 600'000 fr. et de 16'800 fr. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. En revanche, l'appel joint, en tant qu'il est dirigé contre K_____, est irrecevable, la question de la titularité de bail ayant d'ores et déjà été tranchée.

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

- 11/13 -

C/3334/2017 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). La requête de l'appelante tendant à la réformation complète de l'état de fait du Tribunal n'est pas suffisamment motivée par le simple renvoi à ses allégués de première instance et en l'absence de toute indication des faits qui auraient été constatés de manière inexacte.

E. 2

Les intimés font grief au Tribunal d'avoir violé les règles sur la conclusion et la forme du contrat en considérant que le bail avait été transféré à A_____ à compter du 1er janvier 2008. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en ne motivant pas suffisamment le jugement ainsi que le droit en excluant toute indemnisation de la part de la bailleuse.

Ces questions ont déjà été tranchées aux considérants 2 et 3 de l'ACJC/31/2022. Il y sera dès lors renvoyé.

E. 3

L'appelante fait en outre grief au Tribunal de ne lui avoir octroyé qu'une réduction de loyer de 15% du 8 mars au 8 avril 2016 et de lui avoir refusé toute réduction de loyer du 1er septembre au 31 octobre 2016 alors que les défauts étaient d'importance et que la bailleuse avait, par courrier du 22 décembre 2016, accepté une réduction de loyer plus importante s'agissant de la première période et que des défauts subsistaient dans le logement pendant la seconde période.

E. 3.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). 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 (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 1994, n° 28 ad art. 258 CO). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est

- 12/13 -

C/3334/2017 proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

E. 3.2

En l'espèce, la quotité de réduction de loyer octroyée par le Tribunal n'est pas critiquable au vu des défauts ainsi que de la taille du logement. Le courrier dont se prévaut l'appelante, selon lequel la bailleuse avait accepté une quotité de réduction de loyer de 50%, ne lui est d'aucun secours car il n'indique pas pour quelle période la participation est proposée. Au demeurant, au vu de la jurisprudence, une réduction de loyer de 50% serait excessive. En ce qui concerne les défauts qui auraient affecté le logement du 1er septembre au 31 octobre 2016, il n'est pas établi que la bailleuse en ait été informée. Le fait que le robinet de l'une

des salles de bains ait été réparé le 11 octobre 2016 ne signifie pas, comme le soutient l'appelante, que la bailleresse était informée du défaut. Tout porte au contraire à croire que c'est suite à l'intervention de l'architecte des copropriétaires du 2ème étage, d'où provenait le dégât d'eau, que ce défaut a été réparé. Il n'est au surplus pas établi que les défauts résiduels, qui apparaissaient d'importance mineure, aient subsisté jusqu'à l'état des lieux de sortie. En effet, ces défauts ne sont pas spécifiés dans le constat d'état des lieux de sortie, au terme duquel l'appartement est repris en l'état. Le grief de l'appelante sera donc rejeté et les chiffres 2 et 3 du jugement entrepris confirmés.

E. 4

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/3334/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/401/2022 rendu le 24 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3334/2017-24-OOD. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 5 septembre 2022 par C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____ et I_____ contre le jugement entrepris. 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 Serge PATEK, 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.