

GE_GERICHTE ACJC/1498/2013 vom 15. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1498_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1498/2013 du 15 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1498/2013 del 15 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. 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'arri- vent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifeste- ment 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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, la ca-

- 5/9 -

C/26270/2011 pital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). En l'espèce, les seules conclusions en réduction du loyer de 30% dès le 1er juillet 2011 sont largement supérieures à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte.

E. 2

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 motivée (art. 311 al. 1 CPC). Pour satisfaire à l'exigence de motivation, il ne suffit pas que l'appelant renvoie aux moyens soulevés en première instance, ni ne se livre 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 piè- ces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En l'occurrence, l'appelant, sans conclure formellement à l'annulation de la déci- sion attaquée, reprend partiellement ses conclusions de première instance. On par- vient à comprendre de son argumentation qu'il reproche au Tribunal d'avoir omis de retenir certains faits qu'il avait allégués, et de ne pas avoir suffisamment ins- truit la cause, ce qui l'aurait conduit à ne pas admettre la réalité des nuisances in- voquées, et partant le bien-fondé de la consignation du loyer. Le présent appel, formé dans le délai fixé par la loi, sera dès lors considéré comme recevable. En l'absence de réponse de la partie intimée, la procédure suit son cours (art. 147 al. 1 et 2 CPC).

E. 3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, en fait comme en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). En l'occurrence, les faits

allégués par l'appelant en première instance, non reproduits dans l'état de fait du jugement attaqué, ont été directement intégrés dans la partie "en fait" ci-dessus.

E. 4

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 (let. b). En l'espèce, la pièce nouvellement déposée, postérieure au jugement attaqué, est recevable. Elle est toutefois dépourvue de pertinence, dans la mesure où elle se

- 6/9 -

C/26270/2011 rapporte à un dégât d'eau allégué, sans rapport avec les conclusions de la présente cause, relatives à des nuisances sonores. Quant à l'allégué formulé pour la première fois en appel, selon lequel la baille- resse aurait manifesté le 30 avril 2012, par sa représentante, être d'accord de poser une moquette, il n'est pas recevable.

E. 5

Selon l'art. 243 al. 2 let c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer, en ce qui concerne la consignation du loyer. Le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC). La maxime inquisitoriale sociale n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacu- naires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des décl- arations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires perti- nents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13, consid. 3.2). En l'espèce, l'appelant a requis la constatation de marques sur le parquet de l'ap- partement de ses voisins du dessus. L'intimée a produit des photographies. Celles- ci ne révèlent pas de telles traces, selon l'appelant, en raison du non usage d'un flash et d'un angle de prise de vue éloigné de l'objet. Outre que ces griefs n'ap- paraissent pas fondés au vu de ces photographies, il serait, en tout état, comme l'a pertinemment retenu le Tribunal, impossible de dater de telles traces, si elles existaient, et partant d'en imputer la cause à une action de ses voisins durant la pé- riode pour laquelle la réduction de loyer est requise (soit dès juillet 2011, alors que l'appartement est occupé par les mêmes habitants depuis une date antérieure à mai 2001). Par ailleurs, l'appelant semble reprocher aux premiers juges de ne pas avoir ins- truit les faits qu'il avait allégués en lien avec l'intervention des gendarmes. Celle- ci ne résulte d'aucune pièce du dossier, si ce n'est des propres écrits de l'appelant, lequel a, au demeurant, admis qu'aucun bruit n'avait alors été constaté. Les pre- miers juges ont ainsi, à raison, renoncé à investiguer davantage sur ce point.

E. 6

A bien le comprendre, l'appelant reproche au Tribunal, outre de ne pas avoir rete- nu tous les faits qu'il avait allégués, d'avoir procédé à une mauvaise appréciation de ceux figurant dans l'état de fait du jugement.

E. 6.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). En vue de faire pression sur le bailleur pour qu'il effectue les réparations nécessaires, le locataire peut consigner les loyers à échoir aux conditions fixées par l'art. 259g CO. Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou 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; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n° 1 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216). Un appartement ancien, loué comme tel, n'est pas défectueux du simple fait qu'il n'offre pas toute la commodité d'un appartement moderne (BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, ad art. 258-259i CO, n° 21). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. Il importe peu que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Pour déterminer quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté ainsi que des activités exercées dans l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2 et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1).

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant s'est plaint de nuisances sonores, en provenance, selon lui, de l'appartement situé au-dessus de celui qu'il loue. Aucun élément de la procédure n'a accredité ses plaintes. En particulier, l'unique témoin entendu n'a pas fait état du moindre bruit. L'appelant a, par ailleurs, admis que l'intervention des gendarmes n'avait pas permis à ceux-ci de constater de nuisances sonores.

C/26270/2011 Contrairement à l'avis de l'appelant, la bailleuse a correctement réagi à réception des plaintes. Elle a, en effet, interpellé les locataires soupçonnés, s'est rendue sur place, a interrogé divers occupants de l'immeuble, et a conclu que les plaintes, qui n'émanaient que de l'appelant, étaient sans fondement. Le fait que l'intimée ait fait référence à des plaintes émanant de locataires, dans son courrier du 21 février 2011, ne saurait être interprété comme accreditant la réalité de doléances formulées par d'autres occupants de l'immeuble, en l'absence de tout autre élément. Rien de pertinent non plus ne peut être tiré du fait, non établi, que l'intimée n'aurait pas apposé dans l'immeuble une affiche rappelant

les locataires à leur obligation de s'abstenir de toute nuisance, dès la requête de l'appelant, ou que cette affiche aurait ensuite disparu. Enfin, comme cela a déjà été développé plus haut, les photos produites par l'inti- mée ne révèlent aucune particularité. Il s'ensuit que l'appelant a échoué à démontrer le défaut allégué, alors qu'il avait la charge de la preuve (LACHAT, op. cit., p. 248). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu à réparation par la pose d'une moquette, et le loyer n'avait pas à être consigné, de sorte qu'il doit être libéré en faveur de l'inti- mée, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 7

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 9/9 -

C/26270/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/519/2013 rendu le 15 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26270/2011-2-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 à 15'000 fr.

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