

GE_GERICHTE ACJC/204/2023 vom 13. Februar 2023

GE Cour de justice, 2023-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_204_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/204/2023 du 13 février 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/204/2023 del 13 febbraio 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). 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 édition, 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). En cas de consignation de loyer, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers consignés au jour du dépôt de la requête (DIETSCHY-MARTENET, Bail à loyer et procédure civile, Bâle, 2018, n. 111).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu du montant de la réduction de loyer sollicitée en première instance, auquel s'ajoutent les montants des loyers consignés au jour du dépôt de la requête, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi 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

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les dégâts causés au velux leur étaient imputables et de les avoir déboutés de leurs conclusions en validation de consignation et en réduction de loyer. Ils reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu un abus de droit de l'intimée, dans la mesure où celle-ci avait admis le

- 7/11 -

C/4377/2020 défaut sans émettre de réserve quant à l'origine de celui-ci et s'était engagée à le réparer, prétendant ensuite que le défaut était imputable aux appelants.

E. 2.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 303). 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, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 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.; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 259-260).

E. 2.2

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.1.2 et les références citées). Les associations de bailleurs et de locataires ont adopté une table de dépréciation des installations le 1er mars 2007 afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. La durée de vie d'une fenêtre à double vitrage en bois est de 25 ans (LACHAT, *op. cit.*, p. 270 et Annexe VIII). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 consid. 5.2). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (CORBOZ, *Les défauts de la chose louée*, SJ 1979, p. 134).

E. 2.3

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC). Très souvent, l'origine de certains défauts est difficile à déterminer et litigieuse. Par exemple en présence de problèmes d'humidité et de moisissures, le locataire invoquera des vices de construction (ponts de froid ou isolation insuffisante), et le

C/4377/2020 bailleur une aération insuffisante. Pour se libérer, le bailleur peut toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. Si le bailleur n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire (p. ex. à l'aide d'une expertise), l'échec de la contre-preuve implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, CPra Bail, n. 23 ad art. 259d CO).

E. 2.4

Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Sont considérés comme des comportements typiquement constitutifs d'abus de droit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement, ou encore l'attitude contradictoire. Les circonstances concrètes sont déterminantes. L'abus de droit n'est retenu que restrictivement, la loi exigeant un abus "manifeste" (art. 2 al. 2 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_12772022 du 28 juin 2022 consid. 3.4 et les références citées).

E. 2.5

En l'espèce, l'état des lieux d'entrée fait mention d'un cadre intérieur foncé pour cause d'humidité sur le velux côté Lausanne, à l'exclusion de toute mention concernant le velux côté Genève. Même s'il n'est ainsi pas établi que ce dernier était en bon état, comme l'ont retenu les premiers juges, il faut en déduire qu'il ne présentait pas de traces d'humidité à l'entrée des locataires et par conséquent se trouvait dans un état d'usure normale. S'agissant de l'origine du défaut, il faut considérer, à l'instar des premiers juges, que l'intimée a apporté la contre-preuve d'une responsabilité des appelants. En effet, il n'est pas établi qu'une fuite aurait été réparée avant le remplacement du velux considéré et le témoin G_____, qui a procédé au changement, a confirmé que si personne n'était venu réparer une fuite avant son intervention, l'état du velux précédait à son avis d'une mauvaise utilisation. Aucun élément au dossier ne démontre le contraire. En particulier, le fait que l'intimée ait fait intervenir des professionnels sur place sans formuler de réserves sur l'éventuelle responsabilité des locataires n'y change rien dès lors qu'elle n'avait pas encore été informée de la cause du problème. L'intimée ayant émis des réserves, soit dès qu'elle a été en communication avec l'entrepreneur intervenu le 9 janvier 2018, elle n'a commis aucun abus de droit, contrairement à ce que soutiennent les appelants. En outre, même à considérer que l'intimée n'aurait pas été assez réactive face aux demandes de réparation des appelants, cela n'exclurait pas la responsabilité de ces derniers en relation avec l'usage du velux côté Genève. Le fait par ailleurs que l'intimée n'ait pas demandé l'audition de l'entrepreneur intervenu le 9 janvier 2018 n'apporte pas davantage d'éléments en faveur de la position des appelants, ceux-ci n'ayant d'ailleurs pas sollicité ladite audition. A l'instar des premiers juges, la Cour considère au surplus que le rapport de l'entreprise H_____ n'est d'aucun secours aux appelants dès lors qu'il est postérieur au remplacement du velux concerné. Il

C/4377/2020 en va de même de l'audition du témoin D_____, lequel n'est pas intervenu sur place et n'a dès lors pas constaté de faits pertinents dont il aurait eu une perception directe. Le grief des appelants est infondé.

E. 3

Les appelants font également grief au Tribunal d'avoir partiellement fait droit aux conclusions sur demande reconventionnelle alors que l'intimée n'avait produit aucune facture et sans tenir compte d'un juste amortissement du velux.

E. 3.1

Selon l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'il n'use pas des locaux avec le soin requis, le locataire peut être contraint de procéder à ses frais aux réparations nécessaires et/ou de payer des dommages-intérêts (LACHAT, op. cit, p. 59).

La responsabilité fondée sur l'art. 97 CO suppose une violation d'une obligation contractuelle, un dommage, l'existence d'une relation de causalité et une faute. Selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. Au terme de l'art. 42 al. 2 CO, si 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. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le 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 dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5; ACJC/653/2021 du 25 mai 2021 consid. 4.1). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation du dommage, l'une des conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée; le lésé étant déchu du bénéfice de la preuve facilitée, le dommage n'est pas prouvé quand bien même, le cas échéant, son existence est certaine (ATF 144 III 155 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2).

E. 3.2

En l'occurrence, même à considérer que l'intimée n'ait pas produit de facture mais un simple devis comportant également d'autres prestations que le seul remplacement du velux, le dommage est suffisamment démontré dès lors que le montant réclamé apparaît adéquat pour le remplacement d'un velux, en considération du cours ordinaire des choses et du premier devis reçu d'un montant de 6'000 fr. Quant à l'amortissement retenu, il n'apparaît pas critiquable dès lors que les tables d'amortissement prévoient que la durée de vie de ce type d'installation est généralement de 25 ans, qu'il n'a pas été démontré que l'installation concernée serait d'une qualité particulière et que l'âge de l'installation au moment de son remplacement (16 ans) n'est pas critiqué.

- 10/11 -

C/4377/2020

E. 4

Le grief n'est dès lors pas fondé et en définitive, au vu de ce qui précède, le jugement sera confirmé.

E. 5

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/4377/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mars 2022 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/106/2022 rendu le 11 février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4377/2020. Au fond : Confirme le jugement. 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.