

GE_GERICHTE ACJC/206/2022 vom 14. Februar 2022

GE Cour de justice, 2022-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_206_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/206/2022 du 14 février 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/206/2022 del 14 febbraio 2022

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). 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 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; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel s'élevant à 20'400 fr. depuis le 1er septembre 2000, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs conclusions en irrecevabilité des requêtes et, subsidiairement, en déboutement des locataires et en libération en leur faveur des loyers consignés.

- 10/19 -

C/386/2017 Ils allèguent à titre principal que la question de la recevabilité, respectivement du déboutement des locataires, en lien avec la qualité des parties, n'est pas définitivement tranchée, et reviennent sur le jugement du 6 février 2018 du Tribunal des baux et loyers ainsi que sur les deux arrêts de la Cour de justice des 29 octobre 2018 et 18 mai 2020. L'appel ne contient toutefois aucune critique directe du jugement querellé.

E. 2.1.1

Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et est 4A_177/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4 et suivants). Est revêtu de l'autorité de la chose jugée tout jugement entrée en force. Le jugement entre en force lorsqu'il ne peut pas ou plus faire l'objet d'un appel (art. 308ss CPC). Le recours en matière civile (art. 103 LTF) n'a d'effet suspensif que lorsqu'il est dirigé contre un jugement constitutif ou que le juge instructeur lui accorde un tel effet (BOHNET, Les défenses en procédure civile suisse in : ZRS 2009 II, p. 297).

demande.

consid. 3b).

- 11/19 -

C/386/2017 Un jugement au fond suppose que le tribunal ait apprécié les allégations des parties au regard du droit matériel et statué sur le fondement de la prétention déduite en justice (ATF 123 III 16 consid. 2a, JdT 1999 I 99). Un tel prononcé intervient dès l'instant où le juge examine le fond, peu importe à cet égard qu'il rejette la demande faute d'allégués, de preuves ou pour un autre motif (ATF 115 II 187 consid. 3b, JdT 1989 I 586; 116 II 738 consid. 2b). Le tribunal statue au fond quand les allégués de la demande permettent d'identifier suffisamment la prétention, alors même qu'il les juge insuffisamment motivés. Il rend une décision procédurale lorsque les assertions ne permettent pas d'identifier la prétention (ATF 115 II 187 consid. 3b, JdT 1989 I 586; 116 II 738 consid 2b). Si le juge refuse d'entrer en matière, les conditions de recevabilité n'étant pas remplies, il prononce un jugement processuel. La distinction s'opère sur la base du contenu de la décision sans égard à sa dénomination (BOHNET op cit., n. 109-110 ad art. 59 CPC). En cas de jugement préjudiciel ou de jugement partiel tranchant une partie du litige, celui-ci n'a pas autorité de la chose jugée, mais le juge est dessaisi dans cette mesure et ne peut revenir sur son prononcé dans son jugement final (ATF 115 Ia 123 consid. 3). L'existence d'une décision entrée en force doit être relevée d'office dans la mesure où les circonstances qui la fondent ressortent du dossier (FF 2006 6890) ou qu'elles parviennent au juge de toute autre manière, par exemple parce que la première cause a été jugée par le même tribunal (BOHNET op cit., n. 136 ad art. 59 CPC).

E. 2.1.2

En l'espèce, dans l'arrêt ACJC/1481/2018 du 29 octobre 2018, rendu dans la cause C/386/2017, - qui était limité à la question de la recevabilité des requêtes en tant qu'elles n'étaient pas dirigées contre l'usufruitière - la Cour de justice s'est prononcée sur la question de la qualité de partie d'G_____ et sur ses conséquences. A cet effet, la Cour de justice a indiqué (consid. 2.2) que le Tribunal des baux et loyers, dans son jugement JTBL/107/2018 du 6 février 2018, avait relevé à juste titre que les bailleurs formaient une consorité nécessaire. Toutefois, au vu de l'évolution de la titularité des droits du bailleur dans le temps et de l'absence de communication desdits changements aux intimés et, en particulier, de l'existence d'un usufruit en faveur d'G_____, la simple lecture de l'avis de résiliation du bail indiquant « A_____, Y., A.- & C_____ » en qualité de bailleurs ne pouvait raisonnablement pas suffire aux intimés pour identifier clairement les bailleurs, d'autant plus que la qualité d'usufruitière d'G_____ ne figurait pas sur l'extrait du Registre foncier librement accessible en ligne et que seule l'initiale de son prénom figurait sur l'avis de résiliation litigieux. Dans ces conditions, reprocher aux locataires une violation de l'art. 70

al. 1 CPC revenait à faire preuve de

- 12/19 -

C/386/2017 formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst), ces derniers pouvant raisonnablement ignorer la qualité d'usufruitière d'G _____. Dès lors, la Cour de justice a considéré qu'il ne pouvait être reproché aux intimés de ne pas avoir assigné également G _____. De plus, la Cour de justice a rectifié la qualité des parties sur la base des allégations des appelants, en ce sens qu'elles comprenaient également G _____. Par ailleurs, la Cour de justice a eu l'occasion de confirmer ce qui précède dans son arrêt ACJC/630/2020 du 18 mai 2020, rendu dans la cause C/3_____/2017, en relevant que (consid. 2 et 4), les appelants formant une consorité nécessaire, la requête en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer aurait dû être dirigée tant contre les copropriétaires qu'à l'encontre de l'usufruitière, mais que, cela étant, il ressortait clairement de l'objet du litige que les parties visées par la requête étaient l'ensemble des bailleurs du logement litigieux, soit A_____, B_____, C_____ et G_____ ; un examen raisonnable de la requête permettait de déterminer contre qui elle était dirigée, l'omission de l'indication de l'usufruitière constituant une erreur mineure qui ne portait pas à conséquence, puisqu'il n'y avait pas de doute sur l'identité des personnes concernées. Dès lors, la qualité des parties, en l'occurrence des parties défenderesses, pouvait être rectifiée d'office en application de l'art. 132 CPC. Ainsi, la question ici soulevée de la recevabilité des requêtes des intimés, respectivement de leur déboutement, en lien avec celle de la correcte assignation des parties 29 octobre 2018 et 18 mai 2020. Les appelants disposaient d'un délai de trente jours pour contester notamment ce dernier arrêt par-devant le Tribunal fédéral. Leur recours a cependant été déclaré irrecevable. Dès lors, faute d'intérêt, l'appel des bailleurs doit donc être déclaré irrecevable en vertu du principe « ne bis in idem », en tant qu'il concerne la désignation des parties bailleuses par les locataires.

E. 3

Les appelants font valoir à titre subsidiaire une violation de l'art. 259a al. 1 CO par l'autorité précédente, qui les a condamnés à faire procéder à l'exécution des travaux de réparation de l'agencement de cuisine (armories et tiroirs), du parquet du salon, ainsi que de rafraîchissement de l'ensemble des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'appartement considéré. Ils reprochent aux premiers juges de ne pas avoir examiné ni motivé la question de l'imputation des défauts aux locataires, alors que ces derniers n'avaient pas fait un usage soigneux des locaux. L'absence de motivation du jugement sur ce point consacrait une violation du droit d'être entendu et était arbitraire dans son résultat.

- 13/19 -

C/386/2017

E. 3.1.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

E. 3.1.2

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO. Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 273 et 274; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd. 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

- 14/19 -

C/386/2017 Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 272; AUBERT, *op. cit.*, n. 40 ad art. 258 CO). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985, p. 575). 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). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du Tribunal fédéral 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1; ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1). L'usure devient un défaut lorsqu'elle atteint un certain degré qui sous-entend que la chose louée est insuffisamment entretenue. L'usure normale peut s'apprécier également sur la base de la table d'amortissement des installations adoptée le 1er mars 2007 par les associations de bailleurs et de locataires qui a une valeur indicative utile afin de déterminer la durée de vie moyenne des installations

(Annexe VIII, Table de longévité des installations, in : LACHAT/RUBLI op. cit., p. 1137 ss) : - De l'ameublement de cuisine, elle peut être estimée à 15 ou 20 ans, selon les matériaux utilisés; - Des tapisseries, elle peut être estimée à entre 10 et 15 ans, selon la qualité; - Des peintures, elle peut être estimée à entre 8 et 15 ans, selon la qualité; - Du parquet en bois, elle peut être estimée à 40 ans pour un parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque). La durée d'amortissement est de 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet. Le parquet mosaïque est renouvelable jusqu'à 6 fois. Le ponçage du parquet ne doit en principe être effectué que tous les 20 ans (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2.2);

- 15/19 -

C/386/2017 - D'une baignoire, elle peut être estimée à 25 ans pour une baignoire en acrylique, et à 35 ans pour une baignoire en acier, émaillé; elle devrait être réémaillée tous les 20 ans. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il appartenait au bailleur de démontrer la date d'installation, respectivement de rénovation des éléments concernés par la remise en état. A défaut, la date de la construction de l'immeuble pourra être prise en considération (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016).

E. 3.1.3

Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

E. 3.2

qu'elle re

(art. 393 let. e CPC).

E. 3.2.1

Le droit d'être entendu, garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les

- 16/19 -

C/386/2017 parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in Commentaire romand du Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

E. 3.2.2

si elle est manifes

-

E. 3.3

En l'espèce, il résulte de la procédure que le parquet du salon - d'aspect relativement ancien - présente des rayures et taches noires. De tels défauts restreignent l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Ils ouvrent ainsi en principe au locataire le droit de requérir une remise en état. Les appelants n'ont fourni aucun élément probant permettant d'imputer les défauts aux intimés. Ils fondent leurs allégations sur les déclarations de J_____, une collaboratrice de la régie entendue en qualité de témoin lors de l'audience de débats du 8 octobre 2019, qui a visité l'appartement considéré à une reprise. Elle a déclaré avoir constaté que l'appartement n'était pas très bien entretenu. Il y avait des coups de crayon sur les murs, des problèmes d'humidité dans la salle de bains et le parquet était très usé. L'humidité de la salle de bains provenait d'un manque d'aération, alors que cette pièce dispose d'une fenêtre donnant sur l'extérieur.

- 17/19 -

C/386/2017 Rien ne permet cependant de retenir que les rayures et les taches noires présentes sur le parquet du salon résultent d'autres causes que son usure, dans la mesure où les appelants n'ont pas allégué qu'il a fait l'objet d'un entretien régulier, depuis 1960, année de construction de l'immeuble. Le dépassement de la durée de vie moyenne de cette installation est ainsi flagrant. L'autorité précédente a donc estimé à juste titre que l'usure ne saurait être imputée aux locataires. S'agissant de l'agencement de cuisine, ainsi que de l'ensemble des tapisseries et peintures des murs et plafonds de l'appartement, dont la durée de vie a également été dépassée, il ressort des photographies versées à la procédure que ces installations présentent également des signes d'une usure évidente. Compte tenu de ce qui précède, l'éventuelle présence de traces de crayon sur les murs, à supposer qu'elle soit établie, n'est pas décisive. Les déclarations du témoin J_____, qui doivent être appréciées

avec retenue puisque le témoin était employée de la régie mandatée par les appelants, n'établissent par ailleurs pas que les problèmes d'humidité dans la salle de bains sont imputables aux intimés. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que ceux-ci n'ont pas fait un usage correct de la salle de bains, étant précisé que des locaux loués doivent en tout état de cause être équipés d'une aération suffisante, n'impliquant pas que les locataires doivent être contraints de laisser les fenêtres ouvertes. Le témoin ne s'est en outre rendu qu'une seule fois sur place, de sorte que ses constatations qui ne sont pas étayées par des éléments concrets, n'ont qu'une faible force probante. Par conséquent, les premiers juges ont condamné à juste titre les appelants à faire procéder à la remise en état du parquet du salon et de l'agencement de cuisine, ainsi qu'au rafraîchissement de l'ensemble des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'appartement. En l'occurrence, les défauts de la chose louée sont importants. Ils sont de plus étendus, plusieurs pièces de l'appartement étant touchées : le salon, la cuisine ainsi que la salle de bains. Les appelants n'ont contesté ni la période pendant laquelle les réductions de loyer ont été octroyées par les premiers juges, ni la validité de la consignation des loyers, raison pour laquelle ces questions ne seront pas examinées ici. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont à juste titre estimé qu'une réduction de loyer de 15% était justifiée, dès le mois de novembre 2016 jusqu'au mois de février 2021, de même qu'une réduction de loyer de 10% dès le mois de mars 2021 jusqu'à complète exécution des travaux. L'autorité précédente a dûment motivé les solutions retenues par elle.

- 18/19 -

C/386/2017 Le droit d'être entendu des appelants n'a par conséquent pas été violé, et la décision entreprise n'est pas arbitraire dans son résultat.

E. 4

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * *

- 19/19 -

C/386/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevables les conclusions principales de l'appel interjeté le 15 juillet 2021 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/539/2021 rendu le 16 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/386/2017. Déclare recevables les conclusions subsidiaires prises par les appelants. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.