

GE_GERICHTE ACJC/258/2018 vom 5. März 2018

GE Cour de justice, 2018-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_258_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/258/2018 du 5 mars 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/258/2018 del 5 marzo 2018

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié à l'ATF 137 III 208).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelante a sollicité, dans ses dernières conclusions de première instance, l'octroi d'une réduction de loyer net de 5% dès le mois de juillet 2016 correspondant à 170 fr. par mois (3'400 fr. x 5 %), soit un peu plus de 2'720 fr. au jour du dépôt de l'appel (170 fr. x 16 mois), jusqu'à l'élimination totale des défauts, et à ce qu'il soit procédé au remplacement total de l'installation sanitaire dans le local litigieux.

Par conséquent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., du fait des travaux de grande ampleur requis, qui peuvent à eux-seuls être estimés à un montant largement supérieur.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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. 2.1

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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

Les pièces nouvellement produites par l'appelante (pièces n° 27 et 29) sont postérieures au jugement attaqué et ont été produites sans retard, de sorte qu'elles sont recevables.

Les deux premières pièces produites par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièces nos 6 et 7) auraient pu l'être devant le Tribunal, de sorte qu'elles ne sont pas recevables. La pièce n° 8 de l'intimée est recevable car postérieure au jugement querellé.

Enfin, s'agissant de la photographie produite par l'intimée avec sa duplique, il n'est pas contesté que celle-ci a été prise postérieurement au dépôt de la réponse, de sorte qu'elle est recevable.

E. 3

L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, qu'elle avait pourtant sollicitée.

E. 3.1

Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC).

E. 3.2

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, une inspection locale n'était pas nécessaire, car l'appelante a versé à la procédure des photographies concernant l'installation sanitaire litigieuse. En outre, le Tribunal a entendu deux gérants de la régie qui ont traité le dossier, ainsi que H_____, installateur sanitaire de l'entreprise C_____SA, qui est intervenu personnellement sur place au moins quatre fois et qui a confirmé l'absence de vétusté.

Une inspection locale n'était donc pas de nature à ébranler la conviction des premiers juges qu'ils avaient acquise sur la base des éléments ressortant des pièces du dossier et de l'audition des témoins.

En conclusion, il ne peut pas être reproché aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, de sorte que le grief de l'appelante est infondé.

E. 4

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a ss CO, en ne retenant pas l'existence d'un défaut de la chose louée.

E. 4.1

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 et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant la fixation préalable d'un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut et l'avis à celui-ci de son intention de procéder à la consignation des loyers à échoir, si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

Pour que la consignation soit ordonnée, il faut qu'il existe un défaut connu du bailleur, qu'il lui ait été demandé d'y remédier dans un délai raisonnable, sans succès, et que le bailleur ait été menacé par écrit de la consignation. Malgré le texte de la loi en effet, la doctrine est unanime à considérer que la menace de consignation est une condition impérative (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 275). Le locataire devrait en outre avertir le bailleur par un second courrier de ce qu'il a effectivement consigné le loyer ou s'apprête à le faire.

E. 4.2

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 (ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 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.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n. 28 ad art. 258 CO).

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 (LCHAT, *op. cit.*, p. 217-218).

E. 4.3

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248).

Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond, provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 6ème éd, Bâle 2015, n. 2 ad art. 259a CO).

Le locataire ne peut pas se prévaloir des droits que lui confèrent les art. 259a ss CO si la réparation du défaut lui incombe, notamment s'il s'agit d'un dégât dont il est responsable (LACHAT, op. cit., p. 249; AUBERT in : Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd, Bâle 2017, n. 2 ad art. 259a CO).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse 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. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec 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, op. cit., n. 53 ad art. 259d CO).

E. 4.4

En l'espèce, les premiers juges ont retenu à juste titre que le refoulement des toilettes ne constituait pas un défaut mais résultait d'une mauvaise utilisation de celle-ci par l'appelante.

La thèse retenue par les premiers juges est corroborée par les factures établies par l'entreprise C_____SA ainsi que par le rapport établi le 17 octobre 2016 par cette société et relevant que les refoulements des toilettes de type "sanibroyeur" étaient dus au blocage de l'hélice par du papier-ménage.

Les témoins F_____, G_____ et H_____ ont confirmé avoir rappelé à l'appelante qu'il ne fallait pas jeter du papier-ménage dans les toilettes litigieuses mais uniquement du papier toilette. Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante, qui s'est ainsi acquittée des factures concernant les quatre interventions de l'entreprise précitée.

S'agissant de la thèse de l'appelante, selon laquelle les toilettes du local litigieux seraient vétustes, celle-ci n'a pas été démontrée et a été au contraire contredite par les témoins entendus dans la procédure, et en particulier par les déclarations de H_____, qui a confirmé que l'installation sanitaire était conforme aux normes en la matière.

Les photographies versées à la procédure par l'appelante ne permettent par ailleurs pas de conclure à la vétusté de l'installation considérée, susceptible de constituer un défaut de la chose louée.

- 11/12 -

C/18921/2016

La Cour relèvera encore que l'intimée n'est pas demeurée inactive, puisqu'elle est intervenue à plusieurs reprises sur demande de l'appelante pour le nettoyage des toilettes litigieuses.

En définitive, la procédure a permis d'établir que le refoulement des toilettes "sanibroyeur" ne constituait pas un défaut de la chose louée, mais résultait de la mauvaise utilisation de celles-ci par l'appelante et ne pouvait partant pas être imputé à l'intimée.

En l'absence de défaut, il n'y a pas lieu d'analyser les autres conditions de la consignation (art. 259g CO). C'est donc à raison que les premiers juges ont ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

Pour la même raison, les conclusions de l'appelante tendant à la remise en état de la chose louée et à l'octroi d'une réduction de loyer ont été à juste titre rejetées par les premiers juges.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/18921/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 octobre 2017 par A_____SA contre le jugement rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18921/2016. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Pierre STASTNY, 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.