

GE_GERICHTE ACJC/32/2022 vom 17. Januar 2022

GE Cour de justice, 2022-01-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_32_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/32/2022 du 17 janvier 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/32/2022 del 17 gennaio 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).

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).

E. 1.2

La valeur litigieuse des conclusions faisant l'objet de la présente procédure est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou

- 13/19 -

C/22637/2017 pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en

première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

L'appel a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC). Il s'ensuit que la partie appelante ne saurait se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision entreprise, mais doit prendre des conclusions au fond, libellées de telle manière que l'instance d'appel statuant à nouveau puisse les incorporer sans modification au dispositif de sa décision (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2; 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1).

E. 2

Les parties produisent des pièces nouvelles et l'intimée allègue des faits nouveaux.

E. 2.1

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

- 14/19 -

C/22637/2017 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les faits nouveaux allégués par l'intimée et les pièces nouvelles des parties sont postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Invoquées, respectivement produites sans retard, lesdites allégations et pièces sont recevables.

E. 3

En relation avec le rejet de ses conclusions en nullité/annulation du congé, en prolongation du bail, en révision, en annulation de divers jugements et en apport des anciennes procédures, l'appelante ne formule aucune critique de la décision attaquée. Sur ces points, le mémoire d'appel consiste pour l'essentiel en un copié/collé des faits allégués et de l'argumentation que l'appelante présentait dans ses diverses écritures de première instance. Ce faisant, l'appelante procède comme s'il n'y avait jamais eu de premier jugement. Elle repropose à la Cour ses allégués de fait et son argumentation présentés en première instance, comme si le juge d'appel était un second juge chargé de faire à nouveau exactement le même travail que les premiers juges. Une telle façon de procéder ne satisfait

pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC. L'appelante ne démontre pas en quoi la motivation du Tribunal est erronée, de sorte que sur les points en question l'appel n'est pas recevable.

A titre superfétatoire, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation développée par les premiers juges (cf. ci-dessus, En fait, let. D b à d). Il sera ajouté que si la possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO), la déclaration de compensation doit intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.2, 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2), En l'espèce, l'appelante n'a invoqué aucune créance compensatoire dans le délai comminatoire. L'on ne saurait donc reprocher au Tribunal d'avoir suspendu la présente cause jusqu'à droit jugé sur la validité du congé du 7 février 2017. L'appelante n'a d'ailleurs pas recouru (cf. art. 126 al. 2 CPC) contre la décision de suspension du 16 avril 2018.

A juste titre, l'appelante ne sollicite plus l'exécution de travaux dans le logement, le bail ayant valablement pris fin le 31 mars 2017.

La Cour fait siens également les développements du Tribunal au sujet de l'irrecevabilité des conclusions amplifiées de l'appelante (ci-dessus, En fait, let. D.a), même si toute discussion sur ce point apparaît vaine au vu de ce qui sera exposé ci-dessous sous consid. 4.

- 15/19 -

C/22637/2017

Les conclusions préalables que l'appelante a maintenues dans sa réplique du 26 octobre 2021 ne sont pas fondées, étant souligné que la locataire s'est déjà adressée à l'autorité compétente en matière d'assistance juridique et que sa requête a été rejetée le 15 juin 2020.

En définitive, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement attaqué seront confirmés.

E. 4

L'appelante soutient que l'intimée aurait dû procéder à des travaux "de réfection de la salle de bains, boiler (au moins le détartrage) et baignoire, la cuisine et du meuble de cuisine et les autres pièces tant pour les peintures, que pour les parquets, ainsi que le remplacement et l'installation électrique (6 Amp.) afin de pouvoir chauffer le logement, et la mise en fonction de l'interphone inexistant dans le logement de l'appelante depuis février 2009".

L'on comprend qu'elle fait grief au Tribunal de lui avoir refusé toute réduction de loyer en raison de la situation qu'elle décrit.

E. 4.1.1

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), la réduction du loyer (al. 1 let. b) et des dommages-intérêts (al. 1 let. c). La réduction du loyer est 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). En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire.

- 16/19 -

C/22637/2017

E. 4.1.2

Le locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans la mesure où il adopte un comportement passif pouvant s'interpréter comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il réclame ensuite une réduction de loyer (ATF 130 III 504 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1; 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.3; 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2 et les références citées). On ne saurait retenir une renonciation tacite s'agissant d'une locataire qui a certes exigé une réduction de loyer plus de six ans après avoir eu connaissance d'un défaut affectant une climatisation, mais qui s'est plainte de dysfonctionnements de façon régulière et à toutes les périodes de l'année (ATF 130 III 504 consid. 5.2).

Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut [ATF 142 III 557 consid. 8.3.2 et consid. 8.3.3]).

Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4). En l'occurrence, les locataires avaient exigé plusieurs fois l'élimination du défaut et avaient ainsi fait comprendre que le défaut les dérangeait (ATF 142 III 557 consid. 8.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2).

Lorsque le locataire a vu ou visité la chose à l'occasion de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre qu'elle se trouve dans un état approprié à l'usage conforme au contrat, à moins qu'elle ne présente des défauts ne permettant pas un tel usage, de sorte que le locataire peut s'attendre, selon les règles de la bonne foi, à ce que la remise en état soit effectuée (ATF 104 II 270 consid. 2). Il serait contraire au principe de la bonne foi que le locataire accepte un

logement vétuste pour bénéficier d'un loyer modique et qu'il réclame, après la conclusion du contrat, une remise à neuf des locaux, alors que le bailleur n'est plus en droit de revoir le montant du loyer (ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 6.1; ACJC/38/2009 du 12 janvier 2009 consid. 3.1; ACJC/242/2006 du 06 mars 2006 consid. 3.1).

- 17/19 -

C/22637/2017

E. 4.2

En l'espèce, la locataire a pris possession du logement - un appartement à caractère social de quatre pièces et demie dont le loyer mensuel a été initialement de 905 fr., puis de 849 fr. - le 16 février 2009, après avoir signé, le 13 février 2009 un état des lieux d'entrée. A cette occasion, elle a pu examiner l'état des locaux, considéré par les parties comme globalement bon. L'appelante n'a émis aucune protestation au sujet des quelques dégâts présents, mentionnés dans l'état des lieux, ni en constatant que l'appartement n'était pas relié à un système central de chauffage et de préparation d'eau chaude. Elle a accepté de payer directement et d'assumer les frais de chauffage et d'eau chaude (le bail ne prévoyant pas d'acomptes de charges), ainsi que ceux relatif au détartrage régulier du bouilleur de la salle de bains. De surcroît, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée a établi par pièces que le bouilleur avait été détartré à ses frais en avril 2019, ce que la locataire admettait d'ailleurs dans sa requête initiale. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'appelante aurait, avant d'initier la présente procédure, sollicité la bailleresse pour des remises en état ou signalé à celle-ci des défauts. Elle a évoqué la présence de prétendus défauts et a sollicité une réduction de loyer pour la première fois en octobre 2017, dans la requête à l'origine de la présente procédure, après avoir reçu le congé pour non- paiement du loyer et alors que le bail avait pris fin depuis six mois. Il apparait ainsi que la locataire n'a jamais fait comprendre à la bailleresse que les prétendus défauts qu'elle évoque la dérangeaient, de sorte que celle-ci pouvait légitimement se fier au fait que l'appelante tenait l'échange de prestations pour équilibré. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer si les plaintes formulées par la locataire visent (toutes) des qualités promises par la bailleresse ou des qualités sur lesquelles l'appelante pouvait légitimement compter. Pour le surplus, la Cour fait sienne l'argumentation du Tribunal (cf. ci-dessus, En fait, let. D e et f). En définitive, le Tribunal a rejeté à bon droit les conclusions de l'appelante en réduction de loyer et en dommages-intérêts. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également (ch. 5 du dispositif). La question de savoir si les conclusions de l'appelante sont susceptibles d'être incorporées sans modification au dispositif de la décision de la Cour, comme celle de savoir si les conclusions ont été valablement modifiées dans la réplique peuvent demeurer indécisées.

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. * * * * *

- 18/19 -

C/22637/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/554/2021 rendu le 23 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22637/2017-4-OOD. Au fond :

Confirme le jugement attaqué. 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; Madame Zoé SEILER, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité 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.

- 19/19 -

C/22637/2017 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.