

# **GE\_GERICHTE ACJC/486/2016 vom 13. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_486\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_486_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/486/2016 du 13 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/486/2016 del 13 aprile 2016

## **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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). Devant les juges de première instance, la locataire a conclu à ce que son loyer soit réduit de 10% dès le 1er mars 2006 jusqu'à complète exécution de travaux au sujet desquels elle a produit des devis qui en évaluent le coût à plus de 21'160 fr. Ceci correspond à une réduction de loyer de 83 fr. 28 par mois. Si l'on comptabilise la durée de la réduction de loyer sollicitée soit plus de neuf ans à ce jour et qu'on y ajoute la valeur des travaux dont l'exécution est requise, on aboutit à une valeur litigieuse bien supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de 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; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in : SJ 2012 I p. 232). 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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités, publié in : RSPC 2015 p. 52 n. 1614). Dites exigences doivent aussi être observées dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1;

- 9/14 -

C/21124/2013 arrêts du Tribunal fédéral 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.1; 5A\_141/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.4; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5C.14/2005 du 11 avril 2005 consid. 1.2). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_247/2013 du 15

octobre 2013 consid. 3.1 et les références; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

### **E. 1.2.1**

L'appelante remet en question l'établissement des faits tel qu'opéré par le Tribunal des baux et loyers sur différents points, invoquant la constatation inexacte des faits en tant que motif d'appel en référence à l'article 310 CPC, de même que la constatation manifestement inexacte des faits pertinents, en tant que motif de recours, invoquant l'article 320 CPC. Elle ne fait mention d'aucune violation d'une disposition légale pertinente telle qu'appliquée par les premiers juges. L'appelante critique aussi le fait que les premiers juges ont refusé d'entendre un témoin qui était venu avec elle directement à une audience, alors qu'ils avaient entendu un témoin des bailleurs, et allègue qu'ils ne se sont pas prononcés sur une pièce qu'elle a produite en première instance. En l'espèce, l'appelante, en personne, n'a certes pas indiqué les dispositions légales dont elle conteste l'application par les premiers juges. Elle fait cependant valoir différents faits dont elle considère qu'ils ont été retenus de manière erronée ou non retenus par le Tribunal. On comprend qu'elle souhaite remettre en question l'état de fait et fait valoir des griefs en vue d'obtenir une autre décision. Ce faisant, l'appelante a été suffisamment explicite dans ses critiques pour que l'on puisse considérer sa motivation recevable.

### **E. 1.2.2**

S'agissant de la conclusion en «suspension du délai d'autorisation de procéder», celle-ci étant incompréhensible et l'appelante ne fournissant aucun détail justifiant une restitution ou une suspension de délai, elle doit être considérée comme irrecevable. En tout état, l'article 315 al. 1 CPC prévoit que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée dans la mesure des conclusions prises en appel.

### **E. 1.2.3**

En conséquence, et sous réserve de la conclusion dont il est question ci-dessus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 10/14 -

C/21124/2013

### **E. 1.3**

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

### **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). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### **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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

A l'appui de ses écritures d'appel, l'appelante a produit un extrait de doctrine, soit une partie de la Table de l'amortissement des installations, le mémoire-réponse de la partie adverse du 21 mai 2014 et une partie d'un devis établi le 27 mars 2014 par une entreprise \_\_\_\_\_, comportant des inscriptions manuscrites, relatif au coût de certains travaux de réparations et de fournitures sanitaires. L'extrait de doctrine en tant que tel est recevable, puisqu'il peut être comparé à une mention du droit applicable. Quant aux autres pièces, elles ont d'ores et déjà été produites en première instance. Les annotations manuscrites que comporte la dernière pièce ne sont toutefois pas explicitées dans les écritures, de sorte qu'elles ne peuvent être prises en considération. Dans la mesure de leur pertinence, et sous réserve de la dernière remarque sur les annotations, les pièces produites en appel sont ainsi recevables.

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3).

Sur la base de cette garantie constitutionnelle, les parties sont en droit de solliciter la rectification ou le complément de l'état de fait, sur les faits pertinents pour la solution du litige.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve n'a pour objet que des faits pertinents et contestés. Les faits pertinents sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation. Le droit d'être entendu garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le

- 11/14 -

C/21124/2013 fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (cf. notamment ATF 131 I 153 consid. 3). Le droit d'être entendu 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).

### **E. 3.3**

Le premier fait concernant la conclusion en exécution de travaux, que la locataire aurait voulu voir retenu par le Tribunal porte sur le remplacement de la cuvette des WC, que la régie n'aurait accepté que suite à sa demande du mois d'août 2014 (recte : 2013). Selon l'appelante, jusqu'alors, elle était en droit de refuser les travaux insuffisants, car ne prévoyant pas de remplacement du WC. Il est exact que le Tribunal n'a pas expressément fait mention de ce fait dans son jugement. Toutefois, cela n'a aucune incidence sur le raisonnement tenu par les premiers juges, puisque, et l'appelante ne le conteste pas, ces derniers ont pu constater qu'elle s'était opposée sans droit à l'exécution de travaux que les bailleurs désiraient pourtant entreprendre, dont le changement de cuvette des WC, pour l'unique raison qu'elle considérait ces travaux insuffisants et désirait une modification de la chose louée, soit une rénovation de la salle de bains avec des prestations supplémentaires, dont l'installation d'une cuvette suspendue. Ce premier fait invoqué par l'appelante, en lien avec l'exécution de travaux, n'est donc pas pertinent. La demande de rectification de l'état de fait sur ce point doit être rejetée.

#### **E. 3.3.1**

Le deuxième fait dont l'appelante souhaite la rectification concerne son indisponibilité qui a conduit les bailleurs à demander l'autorisation d'entrer chez elle pour y faire exécuter les travaux d'entretien qui s'imposent. L'appelante soutient que le Tribunal aurait dû vérifier que la régie n'avait pas laissé son numéro sur son répondeur, alors qu'elle soutenait avoir cherché en vain à la contacter. Ce fait n'est pas plus pertinent que le précédent pour modifier la solution au litige apportée par les premiers juges.

- 12/14 -

C/21124/2013 Les bailleurs ont pu faire établir les devis relatifs aux travaux, ce qui n'a pas été contesté et est établi par les pièces produites à la procédure, notamment les bons de travaux. Cependant, l'appelante s'est expressément et de manière constante opposée à l'exécution des travaux que les bailleurs souhaitent entreprendre, avant et pendant la procédure. En outre, le témoin I\_\_\_\_\_ a confirmé que les travaux prévus n'avaient pas pu être exécutés car la locataire s'y opposait. La demande de rectification de l'état de fait sur ce point doit également être rejetée.

#### **E. 3.3.2**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé l'audition d'un témoin pouvant attester qu'elle avait permis l'accès de son domicile aux entreprises pour établir des devis. Or, l'appelante n'a jamais formulé d'offre de preuve relative à l'audition de ce témoin, ni sollicité son audition en temps utile. Au surplus, l'audition de ce témoin n'aurait rien apporté à l'instruction puisque, comme on l'a vu ci-dessus, l'appelante souhaitait le faire entendre sur un point qui s'avère non pertinent pour la résolution du litige. Le grief relatif à l'audition de ce témoin doit ainsi être rejeté.

#### **E. 3.3.3**

L'appelante invoque ensuite les propos qu'aurait tenus un des juges assesseurs pendant une audience devant le Tribunal, visant à encourager les parties à transiger. Elle considère qu'ils auraient dû être reproduits dans le procès-verbal de l'audience et être pris en compte dans le jugement. Elle n'indique cependant pas en quoi ces propos seraient pertinents pour trancher du litige. Aucun accord n'étant intervenu sur aucun point du litige dans le cadre des

discussions durant lesquelles les propositions du juge assesseur ont été émises, leur contenu n'avait pas à être pris en considération par le Tribunal dans son jugement. Ce grief de l'appelante doit aussi être rejeté.

#### **E. 3.3.4**

Enfin, l'appelante se plaint du fait que les premiers juges ne se sont pas prononcés sur une pièce qu'elle leur avait soumise, soit un devis d'un menuisier qui établirait que la porte de la salle de bains ne pouvait se satisfaire de travaux de remise en état mais se devait d'être changée, qu'elle aurait déposé à l'audience du 16 décembre 2014.

- 13/14 -

C/21124/2013 Hormis une photographie, effectivement visée ne varietur par le Tribunal le 16 décembre 2014, aucune pièce, ni devis, concernant spécifiquement la nécessité de changer la porte de la salle de bains ne figure au dossier. Ce dernier grief doit donc aussi être rejeté.

#### **E. 3.3.5**

Enfin, au vu des pièces produites, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait établi ni le montant du dommage qu'elle allègue, ni un éventuel rapport de causalité avec le défaut allégué.

#### **E. 3.4**

Au vu de ce qui précède, la locataire n'a pas valablement remis en question l'état de fait tel qu'établi par le Tribunal, ni contesté les raisonnements juridiques que les premiers juges ont tenu en conséquence. A teneur des faits pertinents du dossier, ainsi que des dispositions légales applicables, la Cour constate que les résultats auxquels sont parvenus les premiers juges sur les différents points qui leur ont été valablement soumis étaient justifiés. Partant, le jugement attaqué sera confirmé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/21124/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juin 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/492/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 avril 2015 dans la cause C/21124/2013-9 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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 (cf. considérant 1.1).

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