

GE_GERICHTE ACJC/536/2019 vom 15. April 2019

GE Cour de justice, 2019-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_536_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/536/2019 du 15 avril 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/536/2019 del 15 aprile 2019

Erwägungen

E. 12

juillet 2017 (ACJC/867/2017), C_____ SA a été autorisée à faire exécuter par la force publique l'évacuation des locataires de la villa sise route 2_____, à G_____.

k. Les époux A_____/B_____ ont restitué les clés de la villa le 11 juillet 2017.

l. Par requête du 10 août 2017, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 octobre 2017 et portée devant le Tribunal le

E. 14

novembre 2017, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal condamne les locataires au paiement de 73'000 fr. "avec intérêts à 5% l'an dès le

E. 15

juin 2019 consid. 5).

En revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_234/2017 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2; 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

4.2 Selon l'art. 169 CPC, le témoignage n'est admis que sur des faits dont le témoin a une perception directe.

Le témoignage par "entendu dire" n'a pas de force probante (VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8ème éd. Berne 2006, n. 126, p. 280; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3ème éd. Zurich 1979, n. 2, p. 338), ce à plus forte raison lorsqu'il émane de personnes qui relatent les propos de la partie qui a

- 7/9 -

C/18351/2017 la charge de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral 4P.48/2006 du 22 mai 2006 consid. 3.1; 4P_160/2005 du 17 octobre 2005 consid. 4.3).

4.3 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). 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, soit la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

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. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas

où la chose est inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 52 p. 198).

A teneur de l'art. 257g al. 1 CO, le locataire a l'obligation de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier et répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

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).

4.4 En l'espèce, les appelants soutiennent que c'est à tort que le Tribunal a dénié toute valeur probante au témoignage recueilli, alors que les faits dont il avait fait état avaient été relatés par l'épouse de F_____, administrateur de l'intimée.

La Cour retient que les déclarations du témoin E_____ ne sont pas convaincantes. Outre que ce témoin ne fait état que de déclarations indirectes faites par sa propre bailleresse et gérante du motel, laquelle aurait coupé le gaz de sa propre initiative, et avec le prétendu accord de l'épouse de F_____, elle n'a pas indiqué que ce dernier ait été au courant de cette coupure, ni qu'il y aurait donné son accord. On peine par ailleurs à comprendre pour quelle raison les appelants n'ont pas requis l'audition de ladite gérante du motel, laquelle était en charge de l'approvisionnement du gaz, alors qu'elle aurait eu une perception directe de la situation. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les déclarations du témoin n'avaient pas de force probante en l'espèce.

- 8/9 -

C/18351/2017

Par ailleurs, comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, l'épouse de F_____ n'est pas partie au contrat de bail et il n'est pas non plus allégué qu'elle représenterait, directement ou indirectement, l'intimée.

Les appelants n'ont produit aucun document démontrant qu'ils auraient avisé l'intimée de l'existence du défaut allégué, alors même qu'ils en avaient l'obligation. De plus, les appelants n'ont pas établi qu'ils auraient entrepris des démarches, qu'elles soient extra-judiciaires ou judiciaires, afin d'obtenir la réparation du défaut, alors qu'ils prétendent que le défaut - qu'ils considèrent comme grave - aurait perduré pendant plus de deux ans.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le Tribunal a correctement apprécié les preuves en retenant que ni l'existence d'un défaut relatif à la coupure de gaz et de chauffage de la villa ni un éventuel avis des défauts n'avaient été démontrés, de sorte qu'aucune réduction de loyer de pouvait être accordée.

4.5 Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.

4.6 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. 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 déjà présentés aux juges de première instance, 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 le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 et les références citées).

4.7 Concernant l'indemnité pour travaux à plus-value, l'acte d'appel ne comporte aucune critique du jugement, ni aucune motivation, à l'exception de la citation de deux extraits de doctrine.

Insuffisamment motivé, ce grief est irrecevable, de sorte qu'il ne sera pas examiné.

4.8 Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé. 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). * * * * *

- 9/9 -

C/18351/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 octobre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/891/2018 rendu le 2 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18351/2017-1-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1.

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