

GE_GERICHTE ACJC/541/2022 vom 19. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_541_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/541/2022 du 19 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/541/2022 del 19 aprile 2022

Erwägungen

E. 2

février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence citée).
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 al. 1 CPC). A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. L'art. 8 CC consacre un droit des

- 16/23 -

C/4426/2018 parties, dans les matières réglées par le droit civil fédéral, à l'administration des preuves sur les faits pertinents (ATF 133 III 295 consid. 7.1). L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2 et les arrêts cités). L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 ss et les arrêts cités). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du

E. 6

Enfin, les intimés considèrent que le Tribunal a violé la loi en estimant que les conditions d'une consignation du loyer à compter de février 2018 n'étaient pas réunies au vu de l'absence de défaut en matière de chauffage. Ils relèvent que la mise en demeure du 1er

février 2019 pour les autres défauts relevés était valable et que la consignation du loyer aurait dû être validée à compter du 1er mars 2019 pour les défauts admis par le Tribunal.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 et les références citées).

E. 6.2

En l'occurrence, l'absence de défaut relatif au chauffage entraîne la libération des loyers consignés en ce qui concerne la mise en demeure du 6 janvier 2018 et la consignation du 25 janvier 2018. Dans la mise en demeure du 1er février 2019, les intimés ont sollicité la réparation des défauts moyennant fixation d'un délai pour ce faire et menace de consignation du loyer. Dans la mesure où les

- 22/23 -

C/4426/2018 conditions requises par la loi ont été respectées et où l'existence de défauts a été admise, la consignation de loyers est valable. Les loyers ont dès lors été valablement consignés à compter du 1er mars 2019 et le seront jusqu'à suppression des défauts relatifs au nettoyage insuffisant, aux odeurs et aux infiltrations d'eau et d'humidité dans l'appartement loué par les intimés. Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera par conséquent annulé et il sera à nouveau statué dans le sens qui précède (art. 318 CPC).

E. 7

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 23/23 -

C/4426/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 6 juillet 2021 par A_____ SA et le 8 juillet 2021 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/490/2021 rendu le 1er juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4426/2018. Au fond : Annule le chiffre 3 de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Valide la consignation de loyer 2_____ dès février 2018. Dit que l'intégralité du loyer pourra continuer à être consignée jusqu'à pleine et entière suppression des défauts constatés. Confirme le jugement précité pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.

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