

GE_GERICHTE ACJC/575/2014 vom 19. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_575_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/575/2014 du 19 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/575/2014 del 19 maggio 2014

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). En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande en paiement de la somme de 45'900 fr. réclamée à titre d'arriérés de loyers et charges. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte, de sorte que la voie de l'appel est 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. Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Déposé le 25 octobre 2013, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu la liquidité de l'état de fait et de lui avoir ainsi refusé l'application de la procédure sommaire en cas clairs visée à l'art. 257 CPC.

- 8/13 -

C/5291/2013

E. 2.1

Une requête peut être admise selon l'art. 257 al. 1 CPC si a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b) la situation juridique est claire. L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, in SJ 2013 p. 283). En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (Message relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 p. 6959). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (Message, FF 2006 p. 6959). Si la partie adverse - qui doit être entendue (art. 253 CPC) - conteste les faits

de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. A l'opposé, selon la jurisprudence et la doctrine unanime, les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Une partie largement majoritaire de la doctrine considère que le cas clair doit en revanche être nié, faute de liquidité, si la partie adverse avance des objections ou des exceptions cohérentes et importantes qui n'apparaissent pas vouées à l'échec et nécessitent une instruction plus complète des preuves (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1, in SJ 2013 pp. 283-284, et les références citées). Partant, il suffit, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. En revanche, le cas clair est donné lorsque, sur la base du dossier, le juge parvient à la conclusion que la prétention du demandeur est fondée et qu'un examen plus détaillé des objections avancées par le défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 précité consid. 5.1.1). S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. Il est rare cependant qu'ils ne soient pas entremêlés d'éléments factuels. A leur égard, on peut attendre du défendeur, qu'il s'agisse d'objections, d'exceptions ou de faits visant à remettre en cause les allégués du demandeur, qu'il mentionne les preuves les concernant. Il ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (ACJC/208/2013 du 18 février 2013 consid. 4.1). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (op. cit., consid. 4.1; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A.645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012).

- 9/13 -

C/5291/2013

E. 2.2

Selon l'appelant, sa prétention en paiement des arriérés de loyer et charges était admise par l'intimée, qui se contentait d'invoquer la compensation. Ce point n'est pas contesté par l'intimée, qui a reconnu, sous la plume de son conseil, que les loyers et charges des mois d'août, septembre et octobre 2012 n'avaient pas été versés à l'appelant. Sous cet aspect, la prétention de l'appelant en paiement de la somme de 45'900 fr. est établie, les faits étant liquides et non contestés. Toutefois, dès l'origine du litige ayant opposé les parties, l'intimée a clairement indiqué à l'appelant qu'elle suspendait le paiement des loyers dans l'attente d'un règlement entre les parties à propos de l'indemnité pour la plus-value apportée à la chose louée, consécutive aux travaux de rénovation des deux salles de bain, et fondée sur l'art. 260a al. 3 CO. Dans le courrier du 25 juillet 2012, l'intimée a estimé cette indemnité au montant de 100'000 fr.; elle a accepté ensuite de réduire, à bien plaisir, le montant à 45'000 fr., par courrier du 5 octobre 2012, après avoir remis à l'appelant diverses factures chiffrant le coût des travaux à un peu plus de 130'000 fr. en précisant que l'indemnité équivalait au montant des trois derniers loyers qu'elle n'avait pas payés. Il résulte clairement des échanges de correspondances versés à la procédure que l'intimée manifestait l'intention de compenser le montant qu'elle devait à titre de loyers arriérés avec l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO, compensation qu'elle a ensuite clairement exprimée dans sa réponse du 15 mai 2013. L'intimée a donc valablement et sans retard soulevé l'exception de compensation en réponse

à la demande en paiement déposée par l'appelant le 19 février 2013. Reste à déterminer si le moyen de défense soulevé par l'intimée est voué à l'échec comme soutenu par l'appelant et s'il a été rendu suffisamment vraisemblable.

E. 2.3

A teneur de l'art. 120 al. 1 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou de prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. Selon la répartition du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve (LOERTSCHER, Commentaire romand CO I, 2012, n° 1 ad art. 88 CO). Il s'ensuit que lorsqu'une partie invoque la compensation, il lui incombe de présenter les faits permettant de constater que les conditions de la compensation sont réunies; si elle détient des moyens de preuve, on doit attendre d'elle qu'elle les produise (arrêt du Tribunal fédéral 4C.295/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244; ACJC/1423/2013 du 2 décembre 2013, consid. 5.2). En l'occurrence, l'intimée a produit diverses factures des entreprises qui sont intervenues, notamment C_____ (carrelage, revêtement, ferblanterie, sanitaires), D_____ (sanitaires) et E_____ (électricité, téléphone, informatique) et des photographies des salles d'eau après la fin des travaux. Ces factures font référence

- 10/13 -

C/5291/2013 à des travaux entrepris dans l'appartement du 2ème étage sis _____. Ces factures apparaissent, selon toute vraisemblance, liées aux travaux de rénovation entrepris dans les deux salles de bains de l'appartement, dont l'ampleur et la bienfaisance sont attestées au moyen des photographies versées à la procédure. L'appelant ne conteste pas la réalisation de ces travaux qu'il qualifie lui-même de "pharaoniques", dont le coût total est chiffré à un peu plus de 131'000 fr. L'intimée a donc rendu vraisemblable l'existence de travaux de rénovation des salles de bains d'une importance telle qu'ils seraient susceptibles de tomber sous le coup de l'art. 260a al. 1 et de l'indemnité visée à l'alinéa 3 de cette disposition.

E. 2.4

Toutefois, le locataire ne peut prétendre à la fin du bail à une indemnité pour les travaux de rénovation auxquels il a procédé que lorsque le bailleur a consenti par écrit à ces travaux et que ces derniers apportent une plus-value considérable à la chose louée. A ce titre, une partie de la doctrine précise que seuls des travaux utiles au propriétaire peuvent être considérés comme apportant une plus-value, au contraire des installations somptuaires que le locataire a fait poser par caprice ou goût du luxe (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, ch. 4.2, p. 831). Le bailleur qui n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qui se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC; LACHAT, op.cit., ch. 2.7, p. 827-828 et références citées). Constitue un abus de droit le fait pour le bailleur d'invoquer l'absence de forme écrite à la fin du bail pour ne pas indemniser le locataire alors qu'il était présent lors de l'exécution des travaux et de l'inauguration organisée dans les locaux une fois les travaux exécutés (AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, ad art. 260a CO, n° 13 et références citées). Les parties s'opposent précisément sur ces deux points; l'appelant soutient que les travaux entrepris étaient inutiles - en raison de la récente remise à neuf des salles de bains au jour de la conclusion du bail en 2009 - et somptuaires et qu'il n'avait jamais pu accepter ces travaux, que ce soit par écrit ou par actes concluants, puis qu'il ignorait tout de leur existence. Quant à l'intimée, elle

prétend que la rénovation des salles de bain - et notamment la création d'une baignoire - était utile eu égard au standing du logement et au montant du loyer; quant au consentement écrit du bailleur, l'exiger confinait à l'abus de droit, dès lors que l'appelant et son épouse avaient suivi de près les travaux et avaient utilisé une partie des installations des salles de bains pour leur propres locaux. S'agissant de ces deux éléments factuels, l'intimée a sollicité, dans son offre de preuve, l'audition de trois témoins susceptibles de démontrer que l'appelant était informé de la nature des travaux entrepris et qu'il s'était fait livrer quelques installations situées dans la salle de bains. Il apparaît que l'audition de ces témoins est de nature à éclaircir une situation de fait, qui n'est pas claire s'agissant de l'acceptation, par actes concluants, des tra-

- 11/13 -

C/5291/2013 vaux de rénovation entrepris dans l'appartement et que l'intimée a valablement offert en preuve. L'état de fait n'est donc pas clair sur ce point et nécessite une instruction plus complète des preuves, notamment en procédant à l'audition de témoins. L'intimée a ainsi rendu vraisemblable que l'administration de ces preuves sera nécessaire pour trancher cette question. En l'état du dossier, les premiers juges ne pouvaient écarter de manière immédiate l'exception de compensation soulevée par l'intimée; l'abus de droit - consistant à ce que le bailleur invoque l'absence de tout accord écrit ou tacite sur les travaux de rénovation entrepris pour écarter tout droit à l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO - soulevé par l'intimée n'est pas dépourvu de fondement; ce moyen n'apparaît pas d'emblée voué à l'échec. Eu égard aux relations amicales nouées entre les parties et confirmées par A_____ lors de son audition, il n'est pas dépourvu de toute crédibilité de soutenir, comme le fait l'intimée, que lesdits travaux auraient été effectués sans consentement écrit du bailleur et sur la base d'une confiance réciproque; l'examen d'un éventuel abus de droit nécessite donc un examen approfondi de l'ensemble des circonstances du cas, que ne permet pas la procédure sommaire. Les moyens de défense de l'intimée étaient de nature à ébranler la conviction des juges, qui ont retenu à juste titre que la situation de fait et de droit n'était pas claire. Dénier d'emblée à l'intimée tout droit d'apporter la preuve de l'existence d'une créance compensante (à savoir, l'indemnité visée à l'art. 260a al. 3 CO) alors qu'elle en a le fardeau de la preuve consacrerait de plus une violation de son droit à la preuve garanti à l'art. 8 CCS s'il était fait droit immédiatement à la requête de l'appelant. Enfin, le demande de réplique sollicitée par l'appelant lors de l'audience du 9 octobre 2013 démontre que, dans l'esprit de ce dernier, la situation de fait et de droit nécessitait qu'il complète sa première offre de preuve et réponde à l'exception de compensation soulevée par l'intimée.

Manifestement et de l'aveu même de l'appelant, la cause nécessitait une instruction complémentaire à laquelle le juge du cas clair ne peut se livrer, en raison du caractère expédient de la procédure sommaire en cas clair prévue à l'art. 257 CPC; en effet, la preuve doit y être rapportée par titre et tout moyen de preuve n'est admissible que pour autant que leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (cf. art. 254 al. 1 et al. 2 CPC). Le droit d'être entendu des parties et leur droit respectif à la preuve ne pourront être garantis que dans le cadre d'une instruction complète que n'autorise pas la procédure sommaire. Vu les circonstances du cas et l'existence d'un état de fait litigieux et contesté entre les parties, les premiers juges ont justement refusé tout droit de réplique à l'appelant, une simple détermination n'étant pas propre, à dissiper tout doute quant à l'existence ou non d'un accord tacite pour réaliser les travaux de rénovation litigieux. De ce fait, le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant tombe à faux.

E. 2.5

Partant, le jugement prononçant l'irrecevabilité de la demande sera confirmé.

- 12/13 -

C/5291/2013

E. 3

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.1), la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. * * * * *

- 13/13 -

C/5291/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1137/2013 rendu le 9 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5291/2013-8- SD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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 3

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