

# **GE\_GERICHTE ACJC/640/2014 vom 17. Oktober 2013**

GE Cour de justice, 2013-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_640\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_640_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/640/2014 du 17 octobre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/640/2014 del 17 ottobre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

#### **E. 1.1**

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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Bâle 2011, ch. 13 ad art 308 CPC). Devant les juges de première instance, la demanderesse a conclu à ce que son loyer soit réduit de 30% dès le 15 avril 2011 jusqu'à suppression définitive des défauts, correspondant à 9'612 fr. au minimum, soit 30% de 10'680 fr. (loyer net sur lequel doit être calculée la réduction) durant trois ans que dure déjà la procédure, des sorte que si on y ajoute la valeur estimée 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. Le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

- 8/13 -

C/6383/2012 Les règles de la procédure ordinaire s'appliquent à la procédure simplifiée, sauf dispositions contraires de la loi (art. 219 CPC). En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC). L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chiffre 5.2.3.1, p. 186). Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est ainsi recevable, étant rappelé qu'il est limité aux chiffres 3 et 6 de la décision entreprise.

#### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen. 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**

Les questions demeurées litigieuses en appel sont relatives à l'exécution de travaux de réfection des peintures des boiseries des cuisines, salle de bains, hall d'entrée et des deux chambres, de travaux de réparation des fissures et d'isolation d'un mur du salon, de la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de cette pièce, ainsi que de la pose d'une tapisserie sur les murs du salon contre lesquels l'ancienne armoire enlevée par la locataire était installée.

### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais (art. 259 CO) ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur : a. la remise en état de la chose; b. une réduction proportionnelle du loyer. Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut 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). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son

- 9/13 -

C/6383/2012 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 2.1, 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661). L'usage dont il est question plus haut peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 217) et dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Lesdites circonstances sont en particulier le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, soit l'environnement des locaux, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants (MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 28 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 s.). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (LACHAT in *Commentaire Romand*, op. cit., p. 1344 no 3; SJ 1997 661 consid. 3; CORBOZ, op. cit., loc. cit.). L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC 966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.1.2). Les associations de bailleurs et de locataires de Suisse romande ont édicté une table de durée d'amortissement commune des installations et des équipements contenus dans un appartement. Cette table est entrée en vigueur le 1er mars 2007 pour une durée de deux

ans. Par la suite, elle s'est renouvelée pour deux ans et ainsi de suite. Il faut préciser que cette table n'a aucune force contraignante et ne permet pas aux parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale. S'agissant des défauts invoqués par la locataire, cette table prévoit les durées d'amortissement suivantes : 8 ans (dispersion) à 15 ans (résine alkyde ou synthétique) pour les peintures de plafonds, murs, portes et boiseries; 20 ans (aggloméré) à 35 ans (bois massif) pour les armoires murales; 10 ans (qualité moyenne) à 15 ans (bonne qualité, lisse, lavable) pour des tapis- series. En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut in- combe au locataire.

- 10/13 -

C/6383/2012

### **E. 2.2**

L'intimée n'a pas critiqué ce que le Tribunal des baux et loyers a retenu dans son jugement, à savoir que depuis l'entrée de la locataire dans les locaux en juillet 2000, aucune remise en état des peintures n'a été effectuée. a. A fortiori, cela doit être le cas pour les boiseries. Les photographies produites par les parties permettent de constater que l'état des peintures des boiseries de l'appartement (chambranles de portes, portes et plinthes) est ancien, dans la mesure où on y voit notamment des encoches et des écailles, en particulier sur le bas des dites installations. Dès lors que la durée de vie des peintures des murs, plafonds et boiseries des différentes pièces de l'appartement est échue selon la table précitée dont il n'y a pas lieu de s'écarter en l'espèce, l'état des boiseries de l'appartement est entaché d'un défaut dont la réparation incombe à la bailleuse. Il est en outre de même des peintures des murs et plafonds du salon et de la réparation de la fissure constatée au plafond de cette pièce par le Tribunal et G \_\_\_\_\_. C'est donc à tort que les conclusions de l'appelante à ce sujet n'ont pas été admises par les premiers juges. b. et c. S'agissant de la réparation de fissures et de la réfection de l'isolation d'un mur du salon, la locataire n'a pas apporté de preuve quant à l'existence d'un défaut. En effet, le seul défaut ressorti de l'instruction de la cause vise la vétusté des joints des fenêtres, dont la réfection n'a pas été sollicitée. Il ressort du dossier, notamment des courriers de la locataire, de F \_\_\_\_\_ et de G \_\_\_\_\_, de même que des déclarations de ces derniers et que des problèmes de froid existaient dans l'appartement. Aucun lien n'a cependant été établi entre la présence de fissures alléguée par la demanderesse - dont l'existence n'a pas non plus été établie de manière suffisante - et ces problèmes de froid, pas plus qu'entre un prétendu défaut d'isolation, non prouvé, et ces mêmes problèmes. Au vu de ce qui précède, l'appelante a échoué à apporter la preuve de l'existence des défauts liés à des fissures et à un manque d'isolation dans le salon. Elle a été à juste titre déboutée de ses conclusions en réparation des fissures et de la réfection de l'isolation d'un mur du salon par le Tribunal, de sorte que le jugement sera confirmé sur ce point. d. Enfin, relativement à la remise en état de la tapisserie à l'endroit où se situait l'ancienne armoire enlevée par la locataire, le Tribunal a considéré que la bail-

- 11/13 -

C/6383/2012 leresse ne pouvait être tenue pour responsable de ces travaux. La locataire avait en effet décidé d'elle-même d'enlever cette armoire, alors que la bailleuse ne lui avait pas donné son accord et avait même proposé, par gain de paix, d'installer à l'endroit en question une armoire en mélaminé. Ce raisonnement n'a pas été valablement contesté en

appel. En outre, de par la décision de la locataire d'enlever l'armoire litigieuse, il est impossible de savoir si son changement était réellement nécessaire. Certes, F\_\_\_\_\_ a indiqué que l'armoire était dangereuse selon elle, au vu de son état vétuste. Vu l'absence de procès-verbal d'état des lieux d'entrée, la durée d'occupation des lieux par l'actuelle locataire, il n'est pas possible de vérifier si la durée de vie de l'armoire prévue par la table des installations précitée est véritablement échue. En tous les cas, cela ne permet pas de valider avec effet rétroactif la décision de la locataire d'enlever cette armoire qui fait partie des installations de l'appartement, pour solliciter la prise en charge par la bailleuse de travaux relatifs à la tapisserie des murs où l'armoire se situait. On ne peut en effet considérer que l'état actuel des murs constitue un défaut dont la réparation incombe à la bailleuse. Le jugement entrepris a correctement débouté l'appelante de ses conclusions à ce sujet. Il sera confirmé sur ce point.

### **E. 3**

Par souci de simplification, le chiffre 3 du jugement attaqué sera entièrement annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

### **E. 4**

A priori, la valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.1. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). \* \* \* \* \*

- 12/13 -

C/6383/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare valable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 3 et 6 du dispositif du jugement JTBL/1155/2013 rendu le 17 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6383/2012-OSD-4. Au fond : Annule le chiffre 3 du jugement entrepris. Condamne B\_\_\_\_\_ à exécuter les travaux suivants dans l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ : - bouchage du trou au plafond de la cuisine, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de cette pièce; - suppression des moisissures à la salle de bains, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de cette pièce; - réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries du hall d'entrée et des deux chambres; - bouchage du trou au plafond du salon, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de cette pièce. Confirme le jugement pour le surplus. 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 CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maité VALENTE

- 13/13 -

C/6383/2012

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 4.

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