

GE_GERICHTE ACJC/702/2024 vom 3. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_702_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/702/2024 du 3 juin 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/702/2024 del 3 giugno 2024

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, les dernières conclusions du locataire en première instance portaient, notamment, sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte. Contrairement à ce que plaide la bailleresse, l'appel est recevable en tant qu'il a été interjeté par le locataire à son seul nom. En effet, l'entreprise individuelle de A_____ est dépourvue de la personnalité juridique, si bien qu'elle se confond avec ce dernier, qui en est le titulaire. Par conséquent, seul A_____ revêt la qualité de partie au procès, à l'exclusion de B_____ (cf. ATF 142 III 96 consid. 3.3.3; ACJC/352/2024 du 13 mars 2024 consid. 2.1; art. 66 et 67 a contrario CPC). L'appel a par ailleurs été formé dans le délai prescrit par la loi (art. 311 al. 1 CPC) et devant l'autorité compétente, de sorte qu'il est recevable dans cette mesure.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.3

La procédure ordinaire est applicable au présent litige (art. 219 ss CPC), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus à l'art. 243 al. 2 let. c CPC (le locataire n'ayant pris aucune conclusion en validation de la consignation du loyer devant le Tribunal).

E. 1.4

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). L'appelant a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

- 10/14 -

C/8192/2021 A l'appui de son mémoire d'appel, il a produit deux ordres de travaux émis par la régie les 14 juin et 6 juillet 2023. Ces pièces sont postérieures au 23 mai 2023, date à

laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont donc recevables, de même que les faits auxquels elles se rapportent. En revanche, la pièce nouvelle datant du 8 juillet 2022, produite avec la réplique, est irrecevable, puisque l'appelant aurait pu - et dû - s'en prévaloir en première instance, avant la clôture des débats principaux (art. 229 CPC). Il en va de même des allégués nouveaux formulés en lien avec cette pièce.

E. 1.5

La bailleresse conclut à l'irrecevabilité de l'appel, faisant valoir que le mémoire d'appel du 26 juillet 2023 n'est pas suffisamment motivé et n'articule aucune conclusion.

E. 1.5.1

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé. La motivation est une condition légale de recevabilité qui doit être examinée d'office. Afin de respecter cette exigence, l'appelant doit 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. 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 qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), 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 et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3). Même si l'art. 311 al. 1 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions; en matière pécuniaire, celles-ci doivent être chiffrées. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande

- 11/14 -

C/8192/2021 l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6, SJ 2012 I 373). La motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même. Elle ne saurait dès lors être complétée ou corrigée ultérieurement, une fois le délai d'appel échu. Si elle fait défaut, la juridiction d'appel n'entre pas en matière. Il en va de même pour les conclusions d'appel. En effet, il ne peut être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant l'appel de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (arrêt du Tribunal fédéral 5A_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2. et les références citées).

E. 1.5.2

En l'espèce, ainsi que le relève l'intimée, l'acte d'appel du 26 juillet 2023 ne comporte aucune conclusion, de sorte qu'il est difficile de déterminer ce que l'appelant souhaite obtenir devant la Cour. De surcroît, l'appelant se limite à substituer sa propre appréciation à celle du Tribunal et à formuler des critiques toutes générales du jugement attaqué, sans reprendre la démarche des premiers juges ni mettre le doigt sur les failles de leur raisonnement, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation rappelées ci-dessus. Au surplus, il ne saurait être tenu compte des conclusions et des griefs motivés que l'appelant a formulés pour la première fois dans sa réplique, celle-ci ayant été déposée après l'échéance du délai d'appel. Il suit de là que l'appel est irrecevable. Même à considérer que l'appel serait recevable, il devrait quoi qu'il en soit être rejeté pour les motifs qui suivent.

E. 2

A bien le suivre, l'appelant soutient que le dépôt serait encore défectueux à ce jour et qu'il appartiendrait à l'intimée de le remettre en état. Cela justifierait en outre l'octroi d'une réduction de loyer en sa faveur et la prise en charge par l'intimée des travaux facturés et devisés par L_____ SARL.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'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 ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait

- 12/14 -

C/8192/2021 promise, ou 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger 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. 259d CO). Si le locataire a subi un dommage en raison du défaut, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; TSCHUDI, in Das schweizerische Mietrecht, 4ème éd. 2018, n. 14 ad art. 259e CO). Le locataire doit par ailleurs s'efforcer de limiter son dommage (art. 44 CO). L'art. 259e CO présume la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal

fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557).

E. 2.2

Devant la Cour, l'appelant allègue que des infiltrations d'eau continueraient à affecter la chose louée, en se référant aux ordres de travaux émis par la régie les 14 juin et 6 juillet 2023. Ces ordres de travaux ne suffisent pas à établir l'existence des infiltrations alléguées. En effet, s'ils se réfèrent à un "sinistre", ces titres ne spécifient nullement qu'il s'agirait de travaux liés à une nouvelle inondation survenue dans le dépôt. L'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve, n'apporte aucun élément probant susceptible d'établir l'existence du défaut évoqué, pas plus qu'il ne conteste de manière motivée la période prise en compte par le Tribunal s'agissant de la réduction de loyer accordée. En particulier, il n'explique pas en quoi les faits tels que retenus par le Tribunal - à savoir qu'en date du 20 novembre 2019, le dépôt avait été entièrement assaini et asséché et qu'il avait pu le réintégrer depuis lors - auraient été mal établis. Il n'explique pas davantage en quoi le local nécessiterait des travaux de remise en état, étant observé qu'il a réclamé ces travaux pour la première fois près de sept mois après l'inondation et qu'il n'a pas jugé utile de faire usage du bon de travail émis par la régie pour refaire les peintures abîmées.

- 13/14 -

C/8192/2021 L'appel est donc infondé sur ces points. Il n'est pas contesté que l'inondation survenue dans le dépôt le 27 septembre 2019 constitue un défaut de la chose louée et que l'appelant a débarrassé du matériel endommagé de son local en novembre 2019. Est en revanche litigieuses la quotité du dommage allégué, de même que la question de savoir si l'intimée a établi avoir pris les mesures utiles pour éviter la survenance du défaut et y remédier sans tarder. A cet égard, le Tribunal a retenu que l'inondation avait été causée par une fuite sur le réseau public de distribution et que l'explication des SIG - selon laquelle l'eau se serait infiltrée par un ancien tuyau abandonné n'appartenant pas au réseau public - n'était pas démontrée, d'une part, et ne permettait quoi qu'il en soit pas de retenir que ce tuyau appartiendrait à l'intimée ou relèverait de sa responsabilité, d'autre part. Cette appréciation n'est pas remise en cause de façon convaincante par l'appelant, qui se contente d'affirmer que l'intimée aurait reconnu être propriétaire de ce tuyau - alors que tel n'est pas le cas. En outre, à la lumière des faits retenus par le Tribunal et non contestés par les parties, rien ne permet de retenir que l'intimée aurait pu - et dû - prévoir le risque d'une possible inondation du bâtiment via le tuyau mentionné par les SIG. Il ne peut dès lors lui être reproché de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour empêcher la survenance du sinistre. Une fois avisée de l'inondation, la régie - qui a tenté sans succès de joindre le l'appelant - a immédiatement pris les mesures utiles pour remédier au défaut, en procédant à l'ouverture du dépôt, en mandatant deux sociétés qui ont aspiré l'eau et asséché le local, puis en établissant un bon pour les travaux de remise en état des peintures. Ayant agi avec la diligence requise par les circonstances, aucune faute ne peut dès lors être imputée à l'intimée. A titre superfétatoire, il sera relevé que l'appelant n'a pas démontré la quotité de son dommage. En effet, celui-ci n'a sollicité une indemnité de 24'300 fr. pour le matériel endommagé que sept mois après la survenance de l'inondation et ce, après avoir débarrassé et détruit le matériel en question, sans avoir fait constater au préalable - par un huissier, par l'intimée ou encore par l'assurance bâtiment - la réalité et l'ampleur du dommage dont il se prévaut. Il a par ailleurs mandaté L_____ SARL, qui a réalisé des travaux pour un montant de 2'600 fr. HT, là encore sans avoir sollicité l'exécution de ces travaux auprès de l'intimée ni avoir fait constater leur nécessité. Partant, l'appelant a échoué à prouver l'étendue du

préjudice subi. L'appel est également mal fondé sur ce point.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 14/14 -

C/8192/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 26 juillet 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/524/2023 rendu le 21 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8192/2021. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

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