

GE_GERICHTE ACJC/704/2014 vom 12. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_704_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/704/2014 du 12 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/704/2014 del 12 giugno 2013

Erwägungen

E. 28

mars dernier par lesquelles je vous demandais de régler le dossier avec votre assureur de la responsabilité civile "RC" de votre immeuble le sinistre

- 5/12 -

C/9302/2012 "inondation" dont une copie du décompte d'indemnisation des objets détruits était jointe. Nous souhaitons ardemment que vous régliez ce sinistre le plus vite possible, tout en vous présentant, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations." h. Par requête du 6 juin 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, enregistrée sous la cause C/10936/2011-2-OSB et déposée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 10 novembre 2011, les locataires ont contesté le congé du 20 mai 2011, faisant valoir avoir compensé les loyers réclamés avec des prétentions en dommages et intérêts résultant du sinistre survenu dans leur cave au cours de l'été 2010. i. Saisi, lors de l'audience du 29 mai 2012, d'une requête de suspension de la cause en contestation de congé jusqu'à droit jugé dans la présente cause, introduite dix-huit jours avant l'audience précitée, le Tribunal a rejeté cette requête par ordonnance du 20 juin 2012, faute pour la première procédure de dépendre du sort de la seconde. j. Par jugement du 14 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a débouté les locataires des fins de leur demande et constaté la validité du congé litigieux, faute en tout état pour la déclaration de compensation d'avoir été établie et faute pour la bailleresse d'avoir méconnu de mauvaise foi la créance alléguée. k. Les locataires ont fait appel de ce jugement. l. Par un arrêt ACJC/789/2013 du 24 juin 2013, la Cour de céans a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 14 novembre 2012. m. La bailleresse ayant résilié le bail pour défaut de paiement une seconde fois en date du 27 mars 2012, pour le 31 mai 2012, les locataires ont contesté le congé par requête à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 30 avril 2012, réitérant l'argumentation de leur première contestation de congé. Enregistrée sous référence C/8973/2012, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 2 août 2012. Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors de l'audience du 20 mars 2013, à l'issue de laquelle le Tribunal a ordonné la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la cause C/10936/2011-2-OSB précitée. n. Par requête à la Commission de conciliation du 11 mai 2012, déclarée non conciliée en date du 4 juillet 2012 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 2 août 2012, les locataires ont assigné la bailleresse en paiement de 29'009 fr., correspondant à la valeur alléguée des objets se trouvant dans leur cave lors de l'inondation du _____ juillet 2010, après déduction de 15'000 fr. versés par leur assurance-ménage à la suite du sinistre. Ils ont fait valoir que la responsabilité de

- 6/12 -

C/9302/2012 la bailleresse était engagée pour la réparation de ce dommage, ce dernier étant en relation de causalité avec un défaut de la chose louée. o. Dans sa réponse du 26 octobre 2012, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires et, reconventionnellement, au paiement de 27'802 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2011, date moyenne, correspondant au loyer dû depuis mars 2011. p. Dans leur réponse à la demande reconventionnelle du 6 décembre 2012, les locataires n'ont pas contesté les montants réclamés, concluant toutefois au paiement de 1'206 fr. 60 après compensation des créances réciproques. q. Par ordonnance de preuves du 3 janvier 2013, le Tribunal a imparti un délai aux locataires pour produire l'intégralité de la correspondance échangée avec leur assurance en relation avec le sinistre litigieux, ainsi que leur police d'assurance. Il a également ordonné l'apport des procédures en contestation de congé pendantes entre les parties et l'audition des locataires. Les pièces requises ont été produites en date du 4 février 2013. r. Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors de l'audience du 20 mars 2013 devant le Tribunal. Les locataires ont confirmé leur courrier du 27 juillet 2010, soit que l'inondation avait eu lieu le _____ juillet 2010 et qu'ils avaient très rapidement vu qu'il y avait un dégât et, dans un premier temps, estimé le dommage à 10'000 fr. Ils ont déclaré qu'ils ne pouvaient rien faire pour sauver leurs affaires, car tout était mouillé. Ils ont ensuite indiqué que tout était moisi avant l'inondation, de sorte qu'il n'y avait plus rien à faire. B_____ a confirmé puis nié cette dernière affirmation, déclarant en outre qu'un expert était immédiatement venu après l'inondation. Elle a été rendue attentive au fait que cette expertise n'avait jamais été évoquée auparavant et a déclaré que l'expert intervenu en 2011 avait confirmé que tout était irrécupérable en 2010. B_____ a enfin expliqué que les affaires se trouvant dans la cave avaient été acquises lorsqu'elle travaillait, soit dix ans auparavant (depuis elle ne travaille plus, le salaire de son époux se montant à 3'110 fr. par mois), mais qu'elles étaient neuves, parce qu'elle les entretenait bien. Son époux a ajouté qu'il ne payait plus le loyer du fait qu'il était supérieur à celui des voisins. s. Le conseil de la bailleresse a produit un extrait du compte-locataire faisant état d'un arriéré de 38'767 fr. 60 pour l'appartement et le parking, ainsi qu'un chargé de pièces. Les parties ont persisté dans leurs conclusions tendant à l'audition de témoins. Le Tribunal renonçant à ces mesures probatoires, a ordonné les plaidoiries finales et,

- 7/12 -

C/9302/2012 d'entente entre les parties, leur a imparti un délai pour le dépôt de plaidoiries finales écrites. t. Dans leurs écritures déposées en date du 24 avril 2013, les locataires ont persisté dans leurs conclusions en paiement, concluant en outre à ce que le Tribunal constate que la créance invoquée par la bailleresse dans sa demande reconventionnelle était intégralement compensée par la créance qu'ils déduisaient dans la présente procédure. Dans ses écritures du même jour, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, portant à 41'280 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2011, le montant réclamé à titre reconventionnel. Les écritures de chacune des parties ont été transmises à l'autre par courrier du 25 avril 2013. u. En date du 29 avril 2013, les locataires se sont déterminés par écrit sur les écritures de la bailleresse, et y ont annexé différents documents. Ils ont expliqué que les objets détruits étaient à disposition du Tribunal dans l'hypothèse où celui-ci ne se fonderait pas sur l'expertise ayant servi de base à la détermination de l'assurance-ménage, précisant en outre que cette dernière avait réduit l'indemnisation de l'assurance-ménage du fait qu'ils étaient sous-assurés. Ils ont en outre fait valoir l'injustice dont ils étaient victimes en raison du fait que leur loyer était supérieur à celui de leurs

voisins. v. Par courrier du 8 mai 2013, la bailleresse s'est opposée à la prise en considération de cette détermination des locataires et à la production de pièces nouvelles. w. Le Tribunal a gardé la cause à juger après réception de ces écritures. C. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile. EN DROIT 1. 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 appelants concluent à l'annulation d'un jugement du Tribunal les ayant condamnés à payer la somme de 41'280 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2012, à l'intimée, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 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.

- 8/12 -

C/9302/2012 Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 20 juin 2013, le délai de recours de trente jours est venu à échéance le 20 août 2013, celui-ci ayant été suspendu du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 CPC). L'acte d'appel ayant été déposé le 16 août 2013 au greffe de la Cour de céans, il 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. 1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121). 2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en ne respectant pas les règles relatives à l'administration des preuves et en n'ayant pas correctement motivé le jugement. Le Tribunal a écarté les conclusions des appelants tendant à l'audition d'un témoin, soit E_____. Les appelants y voient une violation des dispositions sur l'administration des preuves. 2.1. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 4P_201/2006 du 10 décembre 2006 consid. 3; ACJC/59/2012 du 16 janvier 2012 consid. 6). L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (SJ 2010 I 19; ACJC/966/2012). A teneur des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consiste dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est convaincu de l'existence ou de

- 9/12 -

C/9302/2012 l'inexistence du fait approuvé (...). Un tel refus repose sur une appréciation anticipée des preuves, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites (...) et se

rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, n. 8 à 10 ad. art. 152 CPC). 2.2. En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les offres de preuve formées par les appelants n'étaient pas adéquates, soit que les moyens de preuve proposés visaient soit à établir des faits non pertinents pour l'issue du litige, soit qu'ils n'étaient pas aptes à établir les faits pertinents. En effet, les témoins inscrits sur la liste de l'intimée ne pouvaient que confirmer les pièces produites dans la procédure. Quant à l'audition de E_____, sollicitée par les appelants, elle ne pouvait pas être à même d'éclairer le litige différemment en faveur des appelants. En effet, comme l'a constaté le Tribunal dans le jugement entrepris, cette personne n'a fait que constater le prétendu dommage une année après qu'à survenance de l'inondation. Dès lors, son témoignage était superflu et dénué de pertinence. L'appréciation anticipée des preuves faite par le Tribunal ne constitue ainsi pas une violation du droit d'être entendu des appelants. Ce premier grief sera ainsi rejeté. 2.3. Les appelants invoquent en second lieu la violation, par les premiers juges, de l'obligation de motivation du jugement. Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans un recours stricto sensu selon les art. 319 et ss CPC ou dans le cadre d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral. Sous couleur de se plaindre d'une motivation insuffisante, il n'est cependant pas possible de critiquer les faits retenus sur la base d'une appréciation des preuves, comme ont parfois tendance à le vouloir les appelants. Par ailleurs, toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (JT 2006 III 6; JT 2009 III 3; TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 239 CPC). La motivation en droit doit par ailleurs aussi répondre à l'argumentation des parties. Elle peut cependant se concentrer sur l'essentiel et il n'est pas nécessaire d'entrer dans tous les détails (ATF 101 Ia 46; 112 Ia 107, JdT 1986 IV 149), le juge pouvant parfois se borner à discuter seulement les arguments qui lui paraissent pertinents (SJ 1995 84; TAPPY, op. cit., n. 17 ad art. 239 CPC).

- 10/12 -

C/9302/2012 2.4. En l'espèce, force est de constater que l'argumentation du Tribunal est complète et détaillée, la motivation s'étendant, en ce qui concerne l'examen des conditions de réalisation des art. 259a et 259e CO, sur plus de trois pages. L'analyse du Tribunal expose très clairement en quoi les appelants n'ont pas été en mesure de démontrer qu'ils avaient subi un dommage supérieur au montant de l'indemnisation qui leur a été versée par leur assurance-ménage à l'occasion de l'inondation de leur cave. Ce grief se révèle en conséquence infondé. 3. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé les dispositions du Code des obligations relatives à la responsabilité du bailleur en raison du défaut de la chose louée. Ils leur reprochent de n'avoir pas exigé de l'intimée de prouver qu'aucune faute ne lui était imputable dans la survenance du dommage. Ils se fondent pour se faire sur la teneur de l'art. 259e CO selon lequel si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages et intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Les appelants perdent de vue le fait que cette disposition, qui aurait fondé l'obligation du Tribunal de requérir de l'intimée qu'elle prouve qu'aucune faute ne lui était imputable, implique qu'au préalable, l'existence d'un dommage ait été démontrée. Or, le Tribunal a précisément considéré, à bon droit, que l'existence d'un dommage excédant le

montant de l'indemnité que leur avait versée l'assurance-ménage n'était pas démontrée. Le Tribunal n'avait ainsi pas à demander au bailleur d'apporter la preuve libératoire de l'absence de faute, l'une des conditions prévues à l'art. 259e CO faisant défaut. 4. Enfin, les appelants, de façon peu cohérente, cherchent à démontrer qu'ils ont valablement compensé leur dette de loyers avec leur créance en dommages et intérêts contre l'intimée. Si cette question pouvait présenter un intérêt dans le cadre de la procédure, définitivement tranchée, qui a porté sur la validité du congé pour défaut de paiement du loyer, il en va différemment en l'espèce. En effet, ce n'est pas tant la validité de la déclaration de compensation qui est ici en cause, mais bien l'existence même d'une créance compensante. Or, il a été jugé que les appelants ne sont pas en droit de réclamer des dommages et intérêts au bailleur à la suite des dégâts occasionnés à leurs biens, lors de l'inon-

- 11/12 -

C/9302/2012 dation de leur cave en juillet 2010, aucun dommage n'ayant été établi (cf. consid. 3 supra). Dès lors, cet argument tombe à faux. L'appel est ainsi intégralement infondé. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/9302/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 août 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/645/2013 rendu le 12 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9302/2012-2-OSD. 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 Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.