

GE_GERICHTE ACJC/715/2017 vom 19. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_715_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/715/2017 du 19 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/715/2017 del 19 giugno 2017

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).

- 9/16 -

C/22404/2014

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

Comparant en personne, l'appelant avait requis dans ses dernières conclusions devant le Tribunal une réduction de loyer de 50% correspondant à 1'824 fr. par année (304 fr. x 12 mois / 2), soit un peu plus de 4'560 fr. à ce jour (1'824 fr. x 2,5 ans), jusqu'à l'élimination des défauts et à ce qu'il soit procédé à la remise en état de la chose louée par des travaux de déshumidification, d'assainissement et d'isolation de grande ampleur.

Par conséquent, la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., du fait des travaux de grande ampleur requis, qui peuvent à eux-seuls être estimés à bien plus que ce montant.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

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.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.1

En l'espèce, les pièces nos 4 et 5, 7 à 9, 11 et 14 de l'appelant à l'appui de son appel ont été produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles figurent d'ores et déjà au dossier.

L'appelant a également produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, une lettre de la Police du feu à l'intimée du 9 février 2015 (pièce n° 6), une lettre

- 10/16 -

C/22404/2014 de l'appelant à l'intimée du 9 septembre 2015 (pièce n° 10), et un bulletin météo du 25 mars 2015 tiré le 2 novembre 2016 (pièce n° 13).

Les deux premières pièces sont antérieures au 30 juin 2016, date où la cause a été gardée à juger par le Tribunal. La troisième pièce aurait pu être obtenue avant cette date. Ces trois pièces ont donc été produites avec retard, du fait qu'elles auraient déjà pu être produites devant le Tribunal. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise, de sorte que ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont irrecevables.

E. 2.2

S'agissant de la pièce nouvellement produite par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièce n° 28) et des faits qu'elle contient, ils sont recevables, cette pièce étant ultérieure à la date où le Tribunal a gardé la cause à juger (30 juin 2016). Elle a donc été produite sans retard, du fait qu'elle ne pouvait pas être produite devant le Tribunal.

E. 3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 153 al. 1 et 247 al. 2 CPC, en tant qu'ils ont refusé les déterminations du locataire du 23 juillet 2015. L'appelant a à nouveau produit au stade de l'appel ses déterminations sous pièce n° 12.

E. 3.1

A teneur de l'art. 225 CPC, le tribunal ordonne un second échange d'écritures, lorsque les circonstances le justifient.

La liberté de choix appartient au juge et l'art. 6 CEDH ne permet de fonder un droit ni à un deuxième échange d'écritures malgré le texte de l'art. 225 CPC, ni au dépôt spontané d'actes écrits s'ajoutant aux demande et réponse (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 et 9 ad art. 225 CPC).

E. 3.2

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

- 11/16 -

C/22404/2014

E. 3.3

A teneur de l'art. 153 al. 1 CPC, le tribunal administre les preuves d'office lorsque les faits doivent être établis d'office.

Le Tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la consignation du loyer, ou dans les autres litiges portant sur des baux à loyer d'habitations lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. a et let. b. ch. 1 CPC).

E. 3.4

En l'espèce, les premiers juges n'ont pas ordonné à juste titre un second échange d'écritures, les circonstances ne le justifiant pas. L'appelant n'était donc pas en droit de déposer spontanément ses déterminations du 23 juillet 2015 en complément de sa demande et c'est à raison que le Tribunal les lui a retournées.

Le droit d'être entendu de l'appelant n'a pas été violé, du fait que celui-ci a pu se déterminer lors de son audition à l'audience d'interrogatoire des parties du

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale qu'il avait pourtant sollicitée.

E. 4.1

Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC).

E. 4.2

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 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124

I 241 consid. 2,

- 12/16 -

C/22404/2014 JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelant n'a pas conclu à une inspection locale dans ses plaidoiries écrites finales du 30 juin 2016, de sorte que les premiers juges en ont déduit que l'appelant avait renoncé à solliciter une telle inspection.

Quoi qu'il en soit, une inspection locale n'était pas nécessaire, du fait que le locataire a versé à la procédure des photographies et des films et la bailleuse le relevé d'hygrométrie de l'entreprise F_____ confirmant le taux élevé d'humidité. En outre, le Tribunal a entendu le directeur de l'entreprise G_____, deux gérants techniques de la régie s'étant occupés de l'appartement litigieux, l'ancienne concierge ainsi qu'un autre locataire de l'immeuble litigieux.

La présence de moisissures et d'une humidité élevée dans l'appartement litigieux n'étant pas contesté par la bailleuse, la question pertinente est donc de savoir quelles mesures sont aptes à remédier aux défauts constatés.

Une inspection locale n'était donc pas apte à apporter les preuves pertinentes et était inadéquate pour répondre aux questions soulevées.

En conclusion, il ne peut pas être reproché aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, de sorte que le grief de l'appelant est infondé.

E. 5

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a ss CO, en tant qu'ils ont retenu qu'il s'était opposé à la réfection des défauts, qu'il avait remis en cause la méthode consistant à cacher les taches de moisissures plutôt que de trouver la source du problème, à laquelle s'était opposée la Police du feu. Il conteste également que son comportement est à l'origine des défauts, au motif qu'il n'ouvre pas suffisamment les fenêtres.

E. 5.1

L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

- 13/16 -

C/22404/2014

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son 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, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 217-218).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est en revanche grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (LACHAT, op. cit., p. 225s).

E. 5.2

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248).

Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond, provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 4ème éd, Bâle 2007, n. 2 ad art. 259a CO).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd. 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

E. 5.3

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommage-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 1 et 3 CO).

- 14/16 -

C/22404/2014

La jurisprudence a retenu comme contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison. Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre d'abus de droit (AUBERT,

op. cit., n. 24 ad art. 257h et les références citées).

E. 5.4

En l'espèce, comme déjà relevé ci-dessus, la présence de moisissures et d'une humidité élevée dans l'appartement n'est pas contestée par l'intimée.

L'appelant a admis quant à lui laisser les réglottes fermées en hiver, par peur du froid. Même si celui-ci conteste ne pas aérer son appartement, le témoin D_____ a pu constater en juillet 2014 que les fenêtres et les réglottes de ventilation étaient fermées, de même que lors de ses diverses autres visites aux alentours de l'immeuble que les fenêtres étaient fermées. Il a expliqué qu'en raison du double vitrage, fermer à la fois les fenêtres et les réglottes avait pour conséquence que l'appartement était presque fermé hermétiquement.

Les films produits par le locataire ne mettent nullement en évidence un problème d'humidité général de l'immeuble, comme ce dernier le soutient. Tout au plus, ils permettent de constater une petite tache de moisissure sur l'un des murs du séjour de l'appartement sis au-dessus du sien, tache mise en évidence dans l'état des lieux de sortie du 16 février 2016 produit par la bailleresse, dont il ressort qu'il s'agissait d'un problème mineur et isolé. A l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges, la bailleresse a soutenu, sans être contredite, que cette petite tache découlait d'un manque de circulation d'air en raison de la pose d'une armoire démesurée collée au mur et n'était pas comparable avec les moisissures se trouvant dans l'appartement du locataire.

La thèse retenue par les premiers juges est corroborée par les explications du témoin DA COSTA, qui a expliqué qu'une aération insuffisante et le mauvais positionnement des meubles expliqueraient les taches de moisissure dans l'appartement du locataire. Cela est confirmé du fait que les taches dans l'appartement litigieux se trouvent pour l'essentiel dans le réduit, où semble avoir été placée une armoire occupant tout l'espace, et au-dessus du lit du locataire, _____.

Les enquêtes ont permis d'établir que, d'une manière générale, les appartements des étages du dessus, partageant le même mur pignon de l'immeuble dont la façade avait été refaite en 2009, ne connaissent pas le même problème que celui du locataire, ni, selon le témoin M_____, les deux locataires ayant précédemment habité l'appartement litigieux durant des années.

S'agissant des démarches réalisées pour remédier à cette présence de moisissures et d'humidité, le témoin N_____ a indiqué qu'une intervention avait eu lieu pour

- 15/16 -

C/22404/2014 désinfecter l'appartement et poser une ventilation mécanique réglant ainsi le problème de la peinture sur la grille de la salle de bains. Le témoin D_____ a confirmé que la ventilation de la salle de bains et les réglottes posées dans l'appartement marchaient bien.

Au vu de ce qui précède, la procédure a permis d'établir que le défaut ne peut pas être imputable à la bailleresse, mais découle de l'absence d'aération suffisante par le locataire de son logement et de la mauvaise disposition de ses meubles.

La thèse du locataire, selon laquelle le défaut proviendrait d'un problème d'isolation de l'immeuble n'a pas été démontrée et au contraire contredite.

La Cour relèvera encore que la bailleresse n'a pas été inactive, en tant qu'elle est intervenue pas moins de dix-sept fois entre 2010 et 2015 sur demande de l'appelant.

Par conséquent, à l'instar des premiers juges, la Cour retient que la procédure a établi que le défaut est imputable à l'appelant.

Pour le surplus, la Cour retiendra également que la bailleresse a proposé des travaux de peinture anti-moisissure que le locataire a immédiatement refusés, de même qu'il persiste toujours à les refuser à ce jour et ce, pour un motif non avéré par la procédure. La Police du feu avait elle-même enjoint l'appelant à accepter ces travaux de peinture anti-moisissures, permettant justement d'empêcher généralement le retour de celles-ci.

Dans ces circonstances, l'appelant ne peut pas prétendre de bonne foi à une réduction de loyer et devra être débouté de ses conclusions.

E. 6

S'agissant de la consignation du loyer et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'appelant a mis en demeure la bailleresse de procéder aux travaux d'isolation conformément à la loi par lettre du 10 septembre 2014. Cela étant, l'une des quatre autres conditions de l'art. 259g CO, selon laquelle l'élimination du défaut doit incomber au bailleur pour pouvoir consigner le loyer, n'est pas réalisée en l'espèce, du fait que la procédure a établi que le défaut n'est pas imputable à la bailleresse mais est dû au comportement du locataire. La consignation requise ne peut donc pas être validée. Par conséquent, l'appelant sera débouté de ses conclusions en consignation du loyer et les loyers consignés seront libérés en faveur de la bailleresse. Partant, le jugement querellé sera confirmé.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

- 16/16 -

C/22404/2014 * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/880/2016 rendu le 28 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22404/2014-6-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 Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.2.

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