

# **GE\_GERICHTE ACJC/724/2018 vom 12. Juni 2018**

GE Cour de justice, 2018-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_724\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_724_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/724/2018 du 12 juin 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/724/2018 del 12 giugno 2018

## **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). 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). En l'espèce, la locataire a conclu à l'exécution de nombreux travaux, aux frais de la bailleuse. En outre, elle a sollicité l'octroi d'une réduction de loyer de 30% à compter du 19 mai 2016 et jusqu'à complète et parfaite exécution desdits travaux. Cela représente une réduction de loyer de 267 fr. par mois. Sur une durée de 24 mois (juin 2016 à mai 2018), cela représente une somme de 6'408 fr. Compte tenu de la valeur des travaux requis, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte. 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. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

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

- 9/15 -

C/14064/2016 Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 1.4**

Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage et la protection contre les loyers ou les fermages abusifs. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

## **E. 2**

Avant de traiter les griefs de l'appelante, il sied d'examiner la recevabilité de ses conclusions.

### **E. 2.1.1**

Sauf exceptions (art. 198-199 CPC), la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Lorsque la conciliation échoue, l'autorisation de procéder est en principe délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 et 2 CPC). Elle l'autorise à s'adresser au tribunal.

Une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal doit examiner d'office (art. 60 CO).

Les indications qui selon la loi, doivent figurer dans la demande en procédure simplifiée - notamment la désignation des parties, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 244 al. 1 let. a-c CPC) - sont fournies, dans la procédure au fond, par l'autorisation de procéder jointe à la demande.

Les conclusions de la requête de conciliation peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. L'autorité de conciliation attire par ailleurs l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier l'acte (art 132 al. 1 CPC par analogie). Les conclusions de la demande doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. let. b CPC). Si ces conditions ne sont pas réunies, les conclusions différant de celles formulées dans l'autorisation de procéder sont irrecevables, faute d'autorisation valable de procéder, à l'exception de conclusions restreintes, évidemment admissibles (art. 227 al. 3 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur

- 10/15 -

C/14064/2016 lesquels elles sont fondées (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). Tout changement de conclusions constitue de facto une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, CPC commenté, ad art. 227 CPC, no 14).

La connexité est donnée d'emblée lorsqu'en modification des conclusions, une autre ou plus ample prétention est invoquée sur la base du même complexe de faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_255/2015 du 1er octobre 2015 consid. 2.2.1 et 2.2.3).

### **E. 2.1.2**

Une fois la demande introduite au Tribunal, la demande peut être modifiée jusqu'aux débats principaux aux conditions de l'art. 227 al. 1 CPC. Lors des débats principaux, la demande peut être modifiée aux mêmes conditions et à la condition supplémentaire que la prétention nouvelle ou modifiée se fonde sur des nova ou des pseudo-nova apportés à temps dans le procès au sens de l'art. 229 (art. 230 al. 1 CPC). L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de

preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par « jusqu'aux délibérations ». Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_452/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4.2). Si la modification de la demande n'est pas admissible, la demande modifiée doit être déclarée irrecevable.

### **E. 2.1.3**

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies. Il appartient au plaideur qui entend invoquer des nova improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions - strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation

- 11/15 -

C/14064/2016 et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

### **E. 2.2.1**

En l'espèce, les conclusions de la demande portée le 29 octobre 2016 devant le Tribunal diffèrent de celles qui ont été formulées dans la requête déposée en conciliation le 14 juillet 2016. Ces modifications ne figurent pas dans l'autorisation de procéder délivrée le 30 septembre 2016. Elles ne sont pas consécutives à des faits nouveaux, à l'exception des demandes relatives à l'agencement et à la table en marbre de la cuisine, en relation à la chute d'une fenêtre intervenue le 29 juin 2016. Pour les autres conclusions, le complexe de faits est lié au contexte d'inondations subies par l'appartement et aux problèmes d'humidité et de défauts consécutifs, considérés comme imparfaitement résolus par la locataire. Dans sa réponse du 16 janvier 2017 au Tribunal, la bailleuse a fait valoir que les conclusions qui n'avaient pas fait l'objet de la procédure de conciliation n'étaient pas recevables. On ne peut donc pas considérer qu'elle a accepté les modifications de la demande. Étaient irrecevables devant le Tribunal les conclusions visant le remboursement des frais relatifs à l'enlèvement de l'ancienne armoire murale du salon, la réparation des murs au lieu de son emplacement, le remboursement de la cuisinière, le remboursement du trop-perçu de provisions pour charges de chauffage et eau chaude depuis le 25 juillet 2008 et des sommes engagées pour sécuriser et « mettre l'appartement aux normes selon l'art. 259a CO » - au demeurant non chiffrées -, ainsi que la confirmation de la destruction des photographies et de leur non utilisation - au demeurant hors champ de compétence rationae materiae de la juridiction des baux et loyers. En effet, lesdites conclusions ne remplissent pas les conditions posées par l'art. 227 CPC, particulièrement s'agissant du lien de connexité. A fortiori, ces conclusions, de même que la nouvelle conclusion en remboursement des coûts de l'agencement de cuisine, ne remplissant pas les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC, sont

irrecevables devant la Cour. Les conclusions en exécution de travaux se limitaient devant l'autorité de conciliation à la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries des chambres à coucher, du salon, de la salle de bains et des WC et à l'installation d'un système d'aération dans la salle de bains. Devant le Tribunal, elles ont été restreintes, en ce sens que la locataire n'a pas repris ses conclusions relatives au salon, si ce n'est en ce qui concerne le parquet à l'ancien emplacement de l'armoire murale. Elles ont par contre été complétées, en vue d'obtenir la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, ainsi que la réparation des trous dans les murs du hall d'entrée, le changement de la cuvette des WC, la pose d'un

- 12/15 -

C/14064/2016 carrelage sur le mur à côté du lavabo de la salle de bains et la réfection de toutes les boiseries de la cuisine. Ces conclusions, qui remplissent les conditions de l'art. 227 al. 1 let. a CPC, ont à juste titre été considérées comme recevables par le Tribunal. Quant aux nouvelles prétentions formulées par la locataire le 29 mai 2017, soit postérieurement à l'audience de plaidoiries du 23 mai 2017, elles ont été à bon droit écartées par le Tribunal. Elles étaient en effet irrecevables, car présentées après la clôture des débats principaux, soit au début des délibérations et par conséquent tardivement. Le jugement sera confirmé sur ce point.

#### **E. 2.2.2**

En définitive, seules les conclusions suivantes en exécution de travaux peuvent être soumises à l'examen de la Cour : ■ dans la cuisine : réfection des boiseries; les conclusions en bouchage du trou dans le plafond et peinture complète du plafond et des murs ne sont pas recevables à ce stade, car elles ne reposent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC); ■ dans la salle de bains : suppression des moisissures et des cloques, réfection complète des murs, du plafond et des boiseries et réfection de la ventilation afin d'aérer correctement; ■ réfection du mur abîmé au-dessus de la porte des WC; ■ dans le hall d'entrée : suppression des fissures et dégâts causés au plafond et aux murs et peinture complète des murs, plafonds et boiseries; ■ dans la chambre 1 : réfection complète du plafond et des murs; la conclusion relative à l'arrachage des fils électriques n'est pas recevable à ce stade, car elle ne repose pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC); ■ dans la chambre 2 : réfection complète du plafond et des murs; les conclusions en remplacement de la prise électrique et de la vitre brisée ne sont pas recevables à ce stade, car elles ne reposent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC); ■ dans le salon : réfection complète du plafond, des murs et des boiseries, en particulier à l'endroit de l'ancienne armoire, avec la pose d'une tapisserie sur les murs se situant à l'endroit de l'ancienne armoire ; la conclusion relative à la pose d'une isolation sur le mur côté fenêtres n'est pas recevable à ce stade, car elle ne repose pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC). En lien avec les conclusions en exécution de travaux, les conclusions en validation de la consignation et en réduction du loyer de 30% dès le 15 avril 2011 jusqu'à suppression définitive des défauts sont également recevables.

- 13/15 -

C/14064/2016

#### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que l'autorité de la chose jugée s'opposait à l'examen de ses conclusions précitées.

### **E. 3.1**

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. Il n'est, en principe, pas nécessaire d'inclure la cause juridique dans la définition de l'objet du litige, l'identité des prétentions déduites en justice étant déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent. L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits qui existaient au moment du premier jugement, indépendamment du point de savoir s'ils étaient connus des parties, s'ils avaient été allégués par elles ou si le premier juge les avait considérés comme prouvés. En revanche, elle ne s'oppose pas à une demande qui se fonde sur une modification des circonstances survenue depuis le premier jugement ou, plus précisément, depuis le moment où, selon le droit déterminant, l'état de fait ayant servi de base audit jugement avait été définitivement arrêté. L'autorité de la chose jugée ne s'attache donc pas aux faits postérieurs à la date jusqu'à laquelle l'objet du litige était modifiable, soit à ceux qui se sont produits après le moment ultime où les parties pouvaient compléter leurs allégations et leurs offres de preuves. De telles circonstances sont des faits nouveaux (vrais nova) par opposition aux faits qui existaient déjà à la date décisive mais n'avaient pas pu être invoqués dans la procédure précédente (faux nova), ceux-ci ouvrant la voie de la révision (ATF 140 III 278 consid. 3.3 et réf. citées). L'état de fait circonscrit le cadre des faits qui doivent et peuvent être jugés. Dans une procédure relevant de la maxime des débats, si les parties n'allèguent pas les faits dans le délai et les formes prévus par la loi, le juge ne les prendra pas en considération pour rendre sa décision. Néanmoins, l'autorité de la chose jugée s'étendra à tous les faits inclus dans la cause, car le jugement entré en force a définitivement établi la situation de fait qui est à la base du litige. Dès lors, il ne sera pas possible d'introduire de nouveau une cause identique à celle qui a été jugée, en arguant de ce que tous les faits déterminants n'ont pas pu être allégués dans la précédente procédure: l'autorité de la chose jugée entraîne la forclusion des faits qui n'ont pas été invoqués (ATF 116 II 738 consid. 2b).

### **E. 3.2**

En l'espèce, toutes les prétentions recevables relatives à des travaux (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus) ont fait l'objet de conclusions identiques, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, dans le cadre de la cause C/1\_\_\_\_\_/2012. Lesdites prétentions reposent sur le même complexe de faits, étant souligné que les éléments de faits non apportés dans le cadre de l'ancienne procédure par

- 14/15 -

C/14064/2016 l'appelante, mais qui existaient déjà à l'époque, ne peuvent être examinés dans le cadre de la présente procédure. Ces faits ne constituent pas des nova. Les conclusions prises dans la présente procédure ont toutes fait l'objet d'un jugement au fond dans le cadre de la cause C/1\_\_\_\_\_/2012. Le seul fait nouveau invoqué par la locataire, par rapport à ceux qui pouvaient être examinés par les juridictions saisies de la précédente cause est l'inondation survenue le 5 mai 2015. Or, comme l'a pertinemment constaté le

Tribunal, les travaux de réfection des peintures des salle de bains, hall d'entrée et WC (pièces touchées par cette dernière inondation) ont été effectués en août 2015, de sorte qu'aucun lien de causalité ne peut être retenu entre les défauts dont se plaint l'appelante et ce fait nouveau. S'agissant des prétendus défauts relatifs aux travaux exécutés suite aux décisions rendues dans la cause C/1\_\_\_\_\_/2012 - sous réserve des retouches que l'entreprise chargée des travaux s'est montrée d'accord d'effectuer -, la seule voie ouverte à la locataire demeure celle de l'exécution, à l'exclusion d'une nouvelle action au fond. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/14064/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/771/2017 rendu le 9 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14064/2016-6. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.1.

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