

GE_GERICHTE ACJC/894/2019 vom 24. Juni 2019

GE Cour de justice, 2019-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_894_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/894/2019 du 24 juin 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/894/2019 del 24 giugno 2019

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été introduit auprès de l'instance d'appel (art. 122 let. a LOJ), dans le délai et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des prétentions pécuniaires pour une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr.

Est également recevable la réponse de l'intimée, puisqu'expédiée au greffe de la Cour dans le respect du délai prévu par la loi (art. 312 al. 1 CPC).

E. 1.2

Dès lors qu'il porte sur une demande en exécution des travaux et en réduction de loyer qui complète et justifie une consignation du loyer, le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 126). La maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (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). En particulier, elle 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. 2

Le Tribunal a considéré que toutes les conclusions en réparation des défauts prises par la locataire dans sa demande du 1er novembre 2017 étaient recevables, y compris celles n'ayant pas fait l'objet de la requête en conciliation du 24 juillet 2017, dès lors qu'elles présentaient un lien de connexité avec les prétentions invoquées d'entrée de cause. Il a ensuite fait droit aux conclusions de l'intimée visant le parquet, les seuils en bois et le lavabo de la salle de bains, et rejeté celles visant les traces d'humidité, la peinture, la baignoire, les nuisibles et l'évier de la cuisine.

L'appelante conteste l'existence d'un lien de connexité. Elle soutient que les travaux nouvellement requis devant le Tribunal sont indépendants de ceux mentionnés dans la requête de conciliation. Partant, les conclusions de l'intimée visant le lavabo, les nuisibles et l'évier auraient dû être écartées par le Tribunal.

- 6/13 -

C/16872/2017

E. 2.1

Lorsqu'une procédure au fond est introduite ensuite d'une tentative de conciliation infructueuse, ce qui est le cas en l'occurrence, les conclusions de la demande doivent correspondre à celles reproduites dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter que si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. 1 let. a ou b CPC par analogie; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1 et 4.1.2 et les références citées). Il y a connexité lorsque les prétentions reposent sur un même fondement matériel ou juridique, notamment lorsqu'elles reposent sur un même contrat ou un même état de fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_255/2015 du 1er octobre 2015 consid. 2.2.1 et 2.2.3 et les nombreuses références citées). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (ATF 142 III 210 consid. 2.1; 139 III 126 consid. 3.2.3; 136 III 123 consid. 4.3.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

E. 2.2

En matière de recours, l'intérêt juridique ne se mesure plus, comme devant le premier juge, à l'aune des conclusions prises par le demandeur mais à celle de la modification de la décision entreprise. L'intérêt juridique implique que la décision sollicitée de l'autorité supérieure soit de nature à procurer au recourant l'avantage de droit matériel qu'il recherche (ATF 114 II 189 consid. 2, in JdT 1989 I p. 23; arrêt du Tribunal fédéral 4P.137/2003 du 17 novembre 2003 consid. 2.1). L'intérêt juridique suppose que le recourant soit lésé par la décision attaquée, plus particulièrement par son dispositif. Il y a lésion formelle (formelle Beschwer) lorsque la partie n'a pas obtenu le plein de ses conclusions. Mais il faut en plus une lésion matérielle (matérielle Beschwer) : le jugement attaqué doit atteindre les droits de la partie et lui être défavorable quant à ses effets juridiques (arrêts du Tribunal fédéral 4A_671/2010 du 25 mars 2011 consid. 2.6; 4A_34/2008 du 9 avril 2008 consid. 2.3).

E. 2.3

En l'espèce, la Cour observe tout d'abord, s'agissant du lavabo de la salle de bains, que la requête en conciliation se référait au courrier de l'intimée du 18 mai 2017, qui mentionnait expressément un problème lié audit appareil sanitaire. Il y a donc lieu de considérer, conformément à la jurisprudence précitée, que le défaut allégué était contenu dans les prétentions de l'intimée soumises à la procédure de conciliation. En tout état de cause, dite conclusion présente un lien de connexité avec les prétentions invoquées en procédure de conciliation, dès lors qu'elle repose sur le même complexe de faits et concerne le même objet du litige. Relativement aux nuisibles et à l'évier, dans la mesure où l'intimée a vu ses prétentions en réparation rejetées par le Tribunal, il appartenait à l'appelante, qui soutient qu'elles auraient dû être déclarées irrecevables (et non rejetées), de faire

- 7/13 -

C/16872/2017 valoir un intérêt juridique à la modification de la décision déferée sur ce point. Or, elle n'a invoqué aucune lésion, soit-elle formelle ou matérielle, justifiant qu'il soit revenu sur ce point. Elle n'a notamment pas allégué avoir subi un préjudice du fait que les enquêtes ont également porté sur ces questions.

Infondé, son grief sera par conséquent rejeté.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à procéder à ses frais au remplacement des parquets de l'appartement et de quatre seuils en bois. Elle soutient que les défauts affectant les revêtements au sol résultent d'un mauvais entretien global de la locataire, de sorte que cette dernière devrait assumer seule les frais consécutifs aux travaux nécessaires à leur remise en état. En tout état, elle ne pouvait être condamnée qu'à participer aux frais induits par la vitrification et le ponçage des sols, mesures suffisantes selon elle. L'appelante fait également grief au Tribunal de l'avoir condamnée à procéder à ses frais à la fixation du lavabo de la salle de bains. Elle fait valoir que les explications apportées par la locataire quant à la chute de cet appareil sanitaire ne sont pas convaincantes et que l'état du lavabo résulte d'un manque de diligence de la locataire, à laquelle il incombe dès lors d'assumer les frais relatifs à sa remise en état.

E. 3.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire 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. 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, le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2, qui cite notamment l'ATF 135 III 345 consid. 3.2 et 3.3). Le défaut matériel peut être esthétique; en effet, le locataire est en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (LACHAT, *Le bail à loyer*, Edition 2019, p. 270).

E. 3.1.1

Durant le bail, le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose (art. 259 CO). Il répond également des défauts qui excèdent l'usure normale de la chose (LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit, p. 270 et

- 8/13 -

C/16872/2017 p. 1042 et s.). Résultent d'une usure normale des locaux des moquettes usées et des petites marques sur les parquets; excèdent l'usure normale des taches sur la moquette ou les tapisseries (Ibid.).

E. 3.1.2

Lorsqu'apparaissent des défauts de moyenne importance ou des défauts graves, non imputables au locataire, celui-ci peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO). Un défaut est de moyenne importance (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO) lorsqu'il restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement; le défaut est grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) lorsqu'il exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le retreint de telle sorte

qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail (LCHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 272 et ss).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour se libérer, le bailleur peut toutefois prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1 CO). La réfection de l'objet concerné ne peut toutefois être imposée au bailleur que dans l'hypothèse où le coût des travaux nécessaires n'apparaît pas disproportionné (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1 et les références citées). Selon la table de dépréciation commune aux associations de bailleurs et de locataires, la durée d'amortissement est de 40 ans pour un parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque) et de 10 ans pour la vitrification, l'imprégnation et le traitement de surface du parquet (LCHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 1137 et ss, p. 1139). Le parquet mosaïque est renouvelable jusqu'à 6 fois (Ibid.). Le ponçage du parquet ne doit en principe être effectué que tous les 20 ans (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2.2).

E. 3.2.1

En l'espèce, il résulte de la procédure que les parquets de l'appartement - d'aspect relativement ancien - sont abîmés, présentant des décollements et des rayures au salon ainsi que des traces de brûlures dans les chambres à coucher. De tels défauts restreignent l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Ils ouvrent ainsi en principe au locataire le droit de requérir une remise en état.

L'appelante, qui pourrait se libérer en prouvant que lesdits défauts ont été causés par la locataire, n'a fourni aucun élément probant permettant d'imputer les défauts à cette dernière. Mis à part les quelques traces de brûlures présentes dans les chambres à coucher - qui pourraient provenir de l'usage de cigarettes par la locataire -, les autres défauts constatés, à savoir les rayures présentes au salon et le

- 9/13 -

C/16872/2017 décollement des lattes à l'entrée de l'appartement, semblent résulter d'une usure normale des parquets, qui ont été posés il y a plus de 60 ans et n'ont pas été remplacés depuis lors. Certes, une vitrification et un ponçage ont été effectués avant l'arrivée de l'intimée dans les locaux en septembre 2003. En l'absence de photos de l'état des lieux d'entrée, il n'est toutefois pas possible de comparer l'état général des sols avant et après l'entrée de la locataire, afin d'établir sa responsabilité éventuelle.

Faute d'avoir prouvé que le défaut affectant les parquets a été causé par l'intimée, l'appelante doit donc procéder à ses frais à leur remise en état.

Dans la mesure où les revêtements au sol sont amortis depuis plus de 20 ans, il n'apparaît pas disproportionné d'exiger leur remplacement. L'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient, sans apporter de preuve à l'appui de ses allégations, que des mesures alternatives moins coûteuses et moins invasives aboutiraient au même résultat. En effet, compte tenu de l'état de vétusté avancé des parquets, il y a lieu de douter de l'efficacité de telles mesures, qui ne peuvent d'ailleurs être effectuées qu'à 6 reprises au maximum.

E. 3.2.2

Pour les mêmes raisons, il incombe à l'appelante de supporter l'intégralité des coûts induits par le remplacement des quatre seuils en bois, qui présentent un état de vétusté avancé et

dont certains sont fissurés.

E. 3.2.3

S'agissant du lavabo de la salle de bains, qui se trouve à terre depuis plusieurs années, les enquêtes n'ont pas permis d'identifier les raisons de sa chute. Le fait que l'ouvrier ayant changé l'armoire à pharmacie ait indiqué dans son attestation qu'il ne se souvenait pas d'avoir fait tomber ladite armoire ne suffit pas à prouver que la chute en question n'a pas eu lieu. Aucun élément probant ne permet par ailleurs d'attribuer à la locataire l'origine du défaut. Il incombe par conséquent à l'appelante de remédier à ce défaut d'importance moyenne, qui restreint l'usage pour lequel la chose a été louée.

E. 3.3

En tant qu'elle requiert, à titre subsidiaire, la compensation de la créance en exécution des travaux (créance compensée) avec celles qu'elle détient à l'encontre de la locataire en vertu du jugement JTBL/1596/2006 du 17 novembre 2006 rendu dans la cause C/3_____/2005 (créances compensantes ou contre-créances), l'appelante perd de vue qu'en exigeant de la bailleuse la remise en état de la chose affectée d'un défaut, la locataire a opté pour une créance en nature, qui ne saurait, partant, être compensée avec une somme d'argent, puisque les créances ne sont pas de même espèce, contrairement à ce qu'exige l'art. 120 al. 1 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 14 juillet 1999 consid. 2b, publié in SJ 2000 I p. 78). Une compensation ne saurait dès lors intervenir.

- 10/13 -

C/16872/2017

E. 3.4

L'appelante sera également déboutée de sa conclusion subsidiaire visant la fourniture par l'intimée de sûretés équivalant à trois mois de loyer afin de couvrir intégralement les diverses dépenses liées à l'exécution des travaux de réfection de l'appartement. En effet, dans la mesure où la prise en charge du coût des travaux de réfection des parquets, des seuils et du lavabo incombe à l'appelante, il ne saurait être imposé à l'intimée de fournir des sûretés à cet effet.

E. 3.5

Il découle des considérations qui précèdent que le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera entièrement confirmé.

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir réduit de 10% le montant du loyer dû à compter du 18 mai 2017 et ce jusqu'à exécution des travaux.

E. 4.1

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est

comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit., p. 258).

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 67 ad art. 259d CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit., p. 259), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties : plusieurs murs tachés, sols détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; défauts d'ordre esthétique suite à inondation et infiltration d'eau : 10%; changement de baignoire et de tuyauterie, service d'eau provisoirement coupé : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8%; divers défauts (réfection d'un mur de salle de bains, meuble de cuisine, repose de catelles et remplacement d'appareils ménagers, de chaises) : 8%. Le droit à la réduction de loyer perdure jusqu'à l'élimination du défaut et s'éteint en tout état de cause à la fin du bail (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO;

- 11/13 -

C/16872/2017 BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne, 2011, n. 12 et 13 ad art. 259d CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, op. cit., p. 260). Le cas échéant, des réductions de loyers différenciées sont octroyées lorsque le bailleur élimine le défaut par étapes (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO). 4.2.1 En l'espèce, les défauts affectant les parquets et les seuils en bois engendrent une gêne légère de caractère esthétique dont l'existence se prolonge. Les désagréments causés par le défaut affectant le lavabo présentent quant à eux une entrave moyenne à l'utilisation de la chose louée. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de s'écarter de la réduction de 10% opérée par le Tribunal, qui se trouve en adéquation avec la casuistique et l'expérience générale de la vie. Elle a en outre été limitée dans le temps, conformément aux règles applicables en la matière, puisqu'elle prendra fin dès qu'il aura été procédé aux réparations requises. Il n'y a également pas lieu de revenir sur le dies a quo de la réduction, fixé au 18 mai 2017 par le Tribunal, date d'envoi du courrier de mise en demeure par la locataire. A cet égard, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient n'avoir pris connaissance de l'existence des défauts qu'au jour de la réception dudit courrier, le 22 mai 2017. Il résulte en effet de la procédure qu'elle en a été informée en octobre-novembre 2016 déjà (cf. lettre C.c supra). Partant, infondé, le grief de l'appelante sera rejeté. 4.2.2 Il sera toutefois fait droit à la conclusion subsidiaire de l'appelante en compensation de la créance en restitution du trop-perçu de loyer (créance compensée) avec les créances en 11'946 fr. 20 et en 32'361 fr. 35 résultant du jugement JTBL/1596/2006 du 17 novembre 2006 (créances compensantes ou contre-créances), dès lors que toutes les conditions en sont réunies, notamment l'identité des prestations dues et l'exigibilité de la créance compensante. A cet égard, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges et à ce que laisse entendre la lettre de l'art. 120 al. 1 CO, la doctrine est unanime sur le fait que la condition d'exigibilité ne concerne que la créance compensante et non la créance compensée, laquelle doit uniquement être exécutable (JEANDIN, in *Commentaire romand, Code des obligations*, n. 8 ad art. 120 CO et la

référence citée sous note de bas de page 20). L'appelante sera par conséquent autorisée à compenser sa dette en restitution du trop-perçu de loyer avec les créances en 11'946 fr. 20 et 32'361 fr. 35 qu'elle détient à l'encontre de l'intimée, étant précisé que sa dette est largement inférieure auxdites créances, puisque la réduction de loyer octroyée au jour du prononcé du présent arrêt est d'environ 2'472 fr. 6 (10% de 951 fr. x 26 mois).

- 12/13 -

C/16872/2017 4.2.3 Il résulte de ce qui précède que le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera complété, afin d'autoriser la bailleuse à opposer à la locataire ses créances découlant du jugement du 17 novembre 2006 en compensation de sa dette en restitution du trop-perçu de loyer. Le chiffre 5 dudit dispositif, qui valide la consignation de loyer opérée par l'intimée à compter du mois d'août 2017, sera, quant à lui, confirmé. Enfin, le chiffre 6 sera annulé, les Services financiers du Pouvoir judiciaire devant libérer l'intégralité des loyers consignés en faveur de l'appelante.

E. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/16872/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1124/2018 rendu le 13 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16872/2017-5-OSD. Au fond : Complète le chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué en ce sens que A_____ est autorisée à opposer en compensation à B_____ ses créances en 11'946 fr. 20 et 32'361 fr. 35. Annule le chiffre 6 du dispositif du jugement querellé et ordonne la libération des loyers consignés en faveur de A_____. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

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. 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. 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.

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