

GE_GERICHTE ACJC/906/2016 vom 2. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_906_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/906/2016 du 2 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/906/2016 del 2 novembre 2015

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, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC).

- 7/11 -

C/18569/2014

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel respecte la forme et le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1, art. 130, 131, 145 al. 1 let. b CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Elle a notamment la possibilité d'administrer elle-même des preuves (art. 316 al. 3 CPC) ou de renvoyer la cause en première instance pour complément d'instruction (art. 318 al. 1 let. c CPC).

E. 1.5

La valeur litigieuse étant inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC) et, plus particulièrement, la maxime inquisitoire sociale selon l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC.

En vertu de cette maxime, le juge n'est pas lié par les offres de preuve des parties (art. 151 al. 1 CPC). Lorsque les offres de preuve d'une partie sont incomplètes, le juge doit l'amener à les compléter, au moins lorsque la partie n'est pas assistée par un avocat (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 23 et 25 ad art. 247 CPC; Laurent Killias, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, tome II, Berne 2012, n° 31 et 33 ad art. 247 CPC).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal une violation de son droit à la preuve, pour ne pas avoir admis l'audition des témoins M_____ et N_____.

E. 2.1

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Conséquence essentielle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; art. 53 CPC), le droit à la preuve consiste à pouvoir démontrer la véracité des faits pertinents qui ont été allégués, par l'administration des moyens adéquats de preuve, requis en temps utile et en la forme prescrite (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6922).

En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait toutefois reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes. Ces principes valent également lorsque la maxime inquisitoire est applicable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_339/2015 du 18 novembre 2015 consid. 5.2 et les références).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a produit des photos à l'appui de sa demande, sans solliciter des enquêtes d'entrée de cause.

- 8/11 -

C/18569/2014

Puis, lors de la première audience en première instance, ses photos ont été contestées par une intimée, dans la mesure où ces clichés n'étaient pas datés. L'appelante a alors indiqué qu'elle n'avait pas de témoins à faire entendre à ce stade, mais qu'elle souhaitait citer comme témoins deux voisins déterminés, "dans la mesure où la validité des photos serait contestée".

Une ordonnance d'instruction s'en est suivie, ordonnant l'audition de témoins cités par l'une des intimées et réservant l'admission d'autres moyens de preuve, à un stade ultérieur de la procédure.

Après l'audition des témoins de sa partie adverse, l'appelante ne s'est pas opposée à la clôture des enquêtes et n'a pas sollicité l'audition de ses deux témoins, réservée préalablement aux termes de l'ordonnance d'instruction. Or, ses photos avaient déjà été contestées d'entrée de cause, faute d'être datées, et lors des enquêtes, les témoins cités par l'une de ses parties adverses avaient déclaré, en substance, avoir mis des protections dans le corridor avant d'y casser le plafond, avoir terminé les travaux au moment de quitter le chantier, sans avoir reçu des remarques de l'appelante, et avoir nettoyé l'appartement à la fin des travaux.

Il incombait donc à l'appelante de s'opposer à la clôture des enquêtes et de requérir l'administration de ses propres témoins si elle l'estimait utile, pour établir les faits qu'elle avait allégués, soit le caractère inhabitable de son logement durant les travaux et l'existence de défauts au moment de l'état des lieux de fin de chantier.

En clôturant les enquêtes et en rendant le jugement querellé sur le fond après les plaidoiries finales, le Tribunal n'a donc pas violé le droit à la preuve de l'appelante.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié le caractère inhabitable de son appartement, pendant la durée des travaux.

E. 3.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

Il s'agit là d'une prestation indivisible (art. 70 CO), de sorte qu'en cas de pluralité de bailleurs, ceux-ci sont tenus de façon solidaire (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 70), le locataire pouvant exiger de chacun d'eux l'exécution intégrale de la prestation (art. 144 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 exiger du bailleur, notamment, une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 CO), à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

- 9/11 -

C/18569/2014

E. 3.2

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO).

Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

E. 3.3

Dans le cas d'espèce, l'appelante a produit plusieurs photos de son appartement, non datées. Ces photos montrent les lieux encombrés de matériel, notamment dans la salle de bain et la pièce centrale. Toutefois, les enquêtes n'ont pas permis d'établir que cet encombrement aurait persisté pendant toute la durée des travaux, soit pendant plus de quatre semaines, et aurait ainsi dépassé ce que l'on pouvait attendre de l'appelante en cas de travaux entrepris dans son logement.

De plus, l'appelante, qui a attendu environ un an et six mois après la fin des travaux avant d'introduire la présente procédure, n'a pas démontré qu'elle se serait plainte de l'état de son appartement avant le constat de fin de chantier, en date du 19 mars 2013. La retranscription des messages sms qu'elle a échangés avec l'associé gérant de l'une de ses bailleuses ne démontre pas qu'elle se serait plainte de problèmes particuliers liés au chantier. Les témoins ayant travaillé sur ce chantier ont déclaré que l'appelante ne leur avait jamais fait de remarque particulière. Rien n'indique non plus qu'après le constat de fin de chantier, le 19 mars 2013, l'appartement ait été dans un mauvais état, au niveau de la saleté et des encombrements. Les témoins ont confirmé avoir terminé les travaux et avoir nettoyé l'appartement, et l'appelante n'a pas démontré que tel n'avait pas été le cas.

La Cour en conclut, comme le Tribunal, que l'appartement de l'appelante n'était pas inhabitable du 5 février au 30 avril 2013 et que l'usage des locaux n'était pas amoindri, pendant cette période, d'une manière à justifier une réduction du loyer.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié le dommage supplémentaire qu'elle allègue avoir subi, sous forme de frais de retouches de peinture et de nettoyage de son appartement et de ses affaires personnelles qui s'y trouvaient.

E. 4.1

Aux termes de l'article 259e CO, si, en raison du défaut de la chose louée, le locataire a subi un préjudice, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui soit imputable.

E. 4.2

Les photos produites par l'appelante ne permettent pas de conclure que, même après le constat de fin de chantier, la peinture aurait encore été défectueuse dans le hall et/ou dans la cuisine de son appartement, puisque ces photos ne sont pas datées.

- 10/11 -

C/18569/2014

Concernant la pièce centrale, il résulte par ailleurs de la procédure que l'appelante refusait de débarrasser cette pièce suffisamment pour permettre l'accès au mur attenant à la cuisine, en vue de l'exécution de travaux de peinture.

Ainsi, les défauts sont non établis pour le hall et la cuisine, et ceux qui subsistaient dans la pièce centrale ne sont pas imputables aux bailleurs, au vu du refus de l'appelante de débarrasser ses cartons qui obstruaient l'accès au mur à repeindre.

Qui plus est, l'appelante n'a jamais allégué avec précision, et de manière chiffrée, le coût des retouches de peinture qu'elle aurait confiées à un tiers, ni d'ailleurs celui d'éventuels travaux de nettoyage de son appartement ou de ses affaires personnelles.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas condamné les parties adverses de l'appelante à lui payer un montant quelconque, à titre de dommages- intérêts.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

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).

- 11/11 -

C/18569/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1191/2015 rendu le 2 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18569/2014-TB. 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 Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), la présente décision peut être portée 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral - 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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