

GE_GERICHTE C/17555/2020 vom 6. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17555_2020

FR: GE_GERICHTE C/17555/2020 du 6 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE C/17555/2020 del 6 novembre 2023

Erwägungen

E. 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). ![endif]>![if> La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile [CR-CPC], 2 e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.1

En l'espèce, la valeur litigieuse se compose des différentes prétentions pécuniaires de l'appelante, soit un total de 38'440 fr. (3'690 fr. [réduction de loyer], 12'450 fr. [frais de relogement], 300 fr. [frais d'électricité], 20'000 fr. [dommage matériel] et 2'000 fr. [tort moral]). La voie de l'appel est ainsi ouverte.![endif]>![if>

E. 1.2

L'appel 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. ![endif]>![if>

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel 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). ![endif]>![if>

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, CR-CPC, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). ![endif]>![if>

E. 2.1

En l'espèce, l'appelante a produit une pièce nouvelle dans le cadre de la duplique en lien avec son appel, à savoir une attestation écrite du 23 novembre 2022 d'une autre locataire de l'immeuble litigieux, alléguant la survenance d'un refoulement d'eaux usées le 8 novembre 2022.![endif]>![if> Dans sa réplique, l'intimée a produit le contrat de bail de ladite locataire

ainsi qu'un document de la régie intitulé « Cahier de vie des travaux » en lien avec celle-ci, qui fait état de divers travaux dans l'appartement. En lien avec les canalisations, il est fait mention de la remise en état d'une chasse d'eau en 2009, de mauvaises odeurs provenant de l'évier de la cuisine et de fuites dans le siphon en 2013, de mauvaises odeurs provenant de l'évier et de la baignoire en 2014, ainsi que d'autres travaux. Dans la mesure où la pièce produite par l'appelante fait état d'un événement postérieur à la date du jugement querellé, il s'agit d'une pièce nouvelle recevable en appel. Il en est de même des pièces nouvelles produites par l'intimée en réponse à ces nouvelles allégations.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu la faute du bailleur dans la survenance du sinistre, alors que celle-ci est présumée, en violation de son droit à la preuve. Elle reproche en particulier aux premiers juges de n'avoir pas donné suite à sa demande de production de pièces en mains de la régie, à savoir tous les bons de travaux émis depuis 2015 en lien avec les canalisations de l'immeuble litigieux. **3.1.1** Selon l'art. 259e CO, 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. Cette action en dommages-intérêts obéit aux règles ordinaires de la responsabilité contractuelle (art. 97 et 101 CO) et nécessite de réunir les conditions suivantes : un préjudice, un défaut dont répond le bailleur, une faute et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de la chose louée et le préjudice subi (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n. 1796 à 1802; Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 322 et 323). **3.1.2** Il y a défaut lorsque la chose louée 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut être corporel (p.ex. manque d'étanchéité ou dysfonctionnement du système de climatisation) ou incorporel (p.ex. perte de réputation de l'immeuble ou chiffre d'affaires ne correspondant pas aux promesses du bailleur). Un manque d'entretien peut constituer également un défaut (Bieri, « La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée » in 18^e Séminaire du droit du bail, 2014, n. 30 et 31). **3.1.3** La faute du bailleur est présumée, qu'elle soit en lien avec la création du défaut ou avec l'absence ou le retard pris pour la suppression de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3). Le bailleur peut cependant se disculper s'il démontre avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou pour y remédier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 6.2) ou qu'il n'est pas responsable du défaut ou du retard en lien avec son élimination (Lachat, op. cit., p. 325).

E. 3.2

En l'espèce, seules les questions de la faute et du préjudice subi par le locataire sont encore litigieuses en appel. Les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas apporté la preuve de son dommage, faute de pièces produites en ce sens, et que la bailleuse ne pouvait être tenue responsable de l'inondation, car l'obstruction d'une canalisation serait « un risque inévitable et inhérent à chaque immeuble ».

E. 3.2.1

Sur la faute du bailleur, l'arrêt cité par le Tribunal (ACJC/291/1992 du 27 novembre 1992 mentionné par Aubert, CPra Bail, 2017, n. 20 ad art. 259e CO) doit être précisé : le bailleur

avait prouvé son absence de faute en démontrant que l'obstruction des canalisations à l'origine de l'inondation avait pour cause la présence de déchets ménagers introduits par des habitants de l'immeuble, pratique au demeurant interdite (art. 7 al. 1 aRPSS [RSGe F 3 15.04] en vigueur à l'époque où la jurisprudence précitée a été rendue; désormais : art. 10 al. 2 LGD [RSGe L 1 20]) et dont il ne portait pas la responsabilité. Aucun manque d'entretien, un défaut de conception ou un retard dans la réparation du défaut n'avait alors été constaté. Le caractère inévitable, qu'il convient par ailleurs d'analyser au cas par cas, ou le risque inhérent n'est ainsi pas déterminant. Un sinistre, qu'il soit en lien avec un dégât des eaux, d'incendie ou autre, étant par principe soudain et imprévisible, il ne saurait dédouaner par ce simple fait toute responsabilité du bailleur. On ne saurait également admettre qu'une inondation constitue un risque inhérent admissible à toute habitation. L'obligation d'entretien du bailleur de la chose louée (art. 256 al. 1 in fine CO) et la délivrance d'un logement exempt de défaut impliquent, en particulier, que les installations techniques ou sanitaires soient aux normes et qu'un entretien régulier soit mis en place afin de prévenir autant que possible la survenance d'un sinistre, notamment un risque accru d'incendie ou d'inondation. Il s'agit là d'une qualité que le locataire peut légitimement attendre, étant rappelé qu'un manque d'entretien de l'immeuble peut également constituer un défaut.

E. 3.2.2

Conformément à la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC), il appartient à l'intimée d'apporter la preuve libératoire de sa responsabilité présumée, c'est-à-dire l'absence de faute de sa part. Il n'est pas contesté en appel qu'elle a pris rapidement les mesures qui s'imposaient pour réparer le défaut. Il lui appartenait également de démontrer qu'elle avait satisfait à son devoir d'entretien de la chose louée, en lien en particulier avec les canalisations de l'immeuble, ou que la cause du sinistre devait être imputée aux comportements d'un tiers dont elle ne portait pas la responsabilité.

E. 3.2.3

Aucun élément n'a été produit en ce sens par l'intimée. La facture d'intervention du 28 avril 2018 de l'entreprise mandatée par celle-ci décrit les travaux de réparation effectués, sans indiquer la cause du sinistre, en particulier si le refoulement des eaux usées serait le fait d'un corps étranger ou d'une canalisation défectueuse ou mal entretenue. Ce document ne permet ainsi pas d'exonérer l'intimée de sa responsabilité. En ce qui concerne l'immeuble, aucune pièce probante n'a été produite, en particulier relative à des entretiens réguliers des canalisations en cause (strikter Beweis ou voller Beweis ; cf. ATF 130 III 321 consid. 3.2 ; (Bohnet/Jeannin, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19 e Séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 11). Certes, un représentant de la régie a déclaré que l'immeuble était bien entretenu et les canalisations aux normes, ce qui n'est pas suffisant pour établir le fait.

E. 3.3

L'intimée a dès lors échoué à apporter la preuve libératoire, de sorte que la faute de cette dernière doit être retenue. Sur ce point, le grief de l'appelante est fondé, mais sans conséquence au vu de ce qui va suivre.

E. 4

La locataire sollicite le remboursement du préjudice qu'elle allègue avoir subi des suites de l'inondation.

E. 4.1

En lien avec les défauts de la chose louée (art. 259e CO), constitue un préjudice indemnisable notamment l'impossibilité d'utiliser des locaux commerciaux, les frais d'hôtel liés à un logement de remplacement ou des meubles endommagés (Lachat, op. cit., p. 323) mais pas un désagrément causé par la perte de l'usage du logement (dommage de frustration; ATF 115 II 474 consid. 3 et 127 III 403 consid. 4a; Lachat, op. cit., p. 324; Bieri, op. cit., n. 24). Un tel préjudice peut cependant, en cas de gravité particulière, justifier une réparation morale au sens de l'art. 49 CO (ATF 126 III 388 consid. 11b; Lachat, ibid.; Bieri, op. cit., n. 18; Muller/Singer, « Le préjudice réparable : une notion sans contours » in Dupont/Muller, L'évaluation du préjudice corporel, Neuchâtel, 2021, n. 62).

E. 4.1.1

Une indemnité pour tort moral en cas de violation contractuelle n'est possible que si l'atteinte aux droits de la personnalité est suffisamment grave (art. 49 CO; Tercier et al., op.cit., n. 1799; Werro, « Le tort moral en cas de violation d'un contrat » in Chappuis/Winiger, Le tort moral en question, 2013, p. 73). Dans la jurisprudence, elle a été admise lorsque la violation du contrat a entraîné une grave atteinte à la réputation personnelle et professionnelle de l'autre partie contractante, ainsi qu'une atteinte à sa santé (ATF 87 II 143 consid. 5), notamment la perte d'un œil (ATF 102 II 18); le Tribunal fédéral l'a en revanche niée dans le cadre de locataires avec trois enfants ayant vécu, par la faute du bailleur, dans un appartement humide et dépourvu de chauffage durant près d'un mois, faute d'atteinte à la santé ou à l'équilibre familial (arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/1998 du 2 février 1999; Aubert, CPra Bail, 2017, n. 10 ad 259e CO; plus critique : Werro, op. cit., p. 67 et 68, qui estime qu'un « petit » tort moral méritait d'être octroyé).

E. 4.1.2

Une réduction ou un remboursement du loyer ne peut être assimilé à des dommages-intérêts, dans la mesure où ils visent à rétablir l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties prenantes à un bail (arrêt du Tribunal fédéral 4C_397/1999 du 18 juillet 2000 consid. 11c).

E. 4.1.3

Le lésé doit chiffrer et justifier ses prétentions (art. 42 al. 1 CO; art. 84 al. 2 CPC), notamment en produisant les factures acquittées ou tout élément probant permettant de déterminer son montant. Si le montant du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition instaure une preuve facilitée en faveur du lésé lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (Beweisnot ; ATF 122 III 219 consid. 3a et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2008 du 27 novembre 2008 consid. 5.3). Toutefois, cette disposition ne libère pas le lésé de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments qui permettent ou facilitent l'estimation du dommage ; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises, des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5). Par conséquent, si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de

cette disposition ; la preuve du dommage n'est pas rapportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la prétention (arrêts du Tribunal fédéral 4A_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3; 4A_691/2014 du 1 er avril 2015 consid. 6).

E. 4.1.4

La preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5), soit en l'occurrence le locataire.

E. 4.2

Sur la question du relogement, contrairement à ce que soutient l'intimée, le paiement de trois mois de loyer à la locataire ne correspond pas à un dédommagement mais à un rééquilibre des prestations contractuelles entre les parties, dans la mesure où l'appelante a été privée de l'usage de son logement pour l'équivalent d'une telle durée. Le Tribunal a d'ailleurs estimé que ledit montant correspondait à la baisse de loyer accordée à la locataire, élément qui n'est pas remis en cause en appel. Les frais liés au relogement temporaire de la locataire, en raison du caractère inhabitable du logement litigieux, constituent sur le principe un préjudice indemnisable. Conformément au fardeau de la preuve (art. 8 CC), il appartenait à la locataire de démontrer et chiffrer son préjudice de façon probante. À ce propos, l'appelante a allégué dans sa requête s'être acquittée, de manière « fractionnée », de la somme en liquide de 12'450 fr. pour une location du 2 mai au 24 juillet 2018, directement en main du compagnon de sa fille, dont elle avait sous-loué l'appartement meublé. La facture qu'elle a produite, datée du 2 mai 2018, mentionne une période de location de 2 mai 2018 au 24 juillet 2018 et un paiement au 24 juillet 2018. Ce document comporte dès lors une incohérence, car la date de fin de période était nécessairement inconnue et imprévisible lors de l'établissement de la facture. Par ailleurs, l'attestation produite par le gendre de la locataire du 5 novembre 2020 et les allégués de la locataire dans sa requête fait état de plusieurs paiements fractionnés et d'un remboursement en novembre 2020, ce qui ne correspond pas non plus à la facture précitée et se trouve en contradiction avec les allégués portant sur un paiement échelonné. Les pièces ne sont dès lors pas probantes.

E. 4.3

En ce qui concerne les frais d'électricité, ceux-ci ont déjà été payés par la bailleuse en octobre 2019 à teneur des déclarations non contestées du témoin I_____, de sorte que la conclusion sur ce point n'est pas fondée.

E. 4.4

Quant aux biens personnels endommagés, il a été démontré par les témoignages E_____, J_____ et K_____ concordants que des meubles de la locataire avaient été altérés et jetés à la suite du sinistre. L'appelante n'a fourni aucune explication sur la quotité du préjudice globalement estimée à 20'000 fr., sans détails ni facture en lien avec les biens de remplacement achetés. La simple référence, dans son appel, à l'équité et au cours ordinaires des choses et à l'expérience générale de la vie n'est pas conforme à son obligation d'étayer son préjudice en fournissant une estimation chiffrée suffisamment probante, y compris dans le cadre de l'application de l'art. 42 al. 2 CO. La preuve du dommage n'a ainsi pas été apportée, ce qui justifie le rejet de cette prétention de l'appelante également.

E. 4.4.1

Quant au préjudice moral, on rappellera que l'art. 49 CO n'indemnise que les atteintes à la personnalité d'une gravité particulière. Une violation contractuelle peut, conformément à la jurisprudence, donner droit à l'octroi d'un tort moral, à condition qu'une grave atteinte à la personnalité, notamment à la santé ou la réputation, soit présente. **!** Avec l'appelante, il convient d'admettre qu'un refoulement d'eaux usées dans un logement constitue un évènement pénible pour tout locataire, en particulier lorsqu'une grande quantité de ses biens personnels est souillée, endommagés ou même détruits. Il lui appartenait d'alléguer et de démontrer, ce qu'elle n'a pas fait, que cet événement l'avait affecté gravement dans sa personnalité, en particulier dans sa santé, étant relevé que la jurisprudence se montre restrictive dans l'octroi d'un tort moral dans un tel cadre et qu'un simple désagrément ne suffit pas.

E. 4.5

En définitive, faute d'avoir démontré son préjudice, l'appelante ne pourra voir que rejeté son grief en lien avec son indemnisation. Le jugement querellé sera dès lors 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). **! * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 novembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/708/2022 rendu le 3 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17555/2020. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Monsieur Jean■Philippe ANTHONIOZ, 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.**

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