

GE_GERICHTE C/23450/2004 vom 26. Mai 2009

GE Cour de justice, 2009-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23450_2004

FR: GE_GERICHTE C/23450/2004 du 26 mai 2009

IT: GE_GERICHTE C/23450/2004 del 26 maggio 2009

Regeste

; NULLITÉ ; ERREUR ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; VICE DE CONSTRUCTION ; TORT MORAL | CO.20; CO.31; CO.259e; CO.58; CO.42; CO.49

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 al. 1 et 444 al. 1 LPC). S'agissant d'une procédure dont l'objet ne relève pas du chapitre II du titre VIII ème du Code des obligations et dont la valeur litigieuse dépasse 8'000 fr., le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P LOJ; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 13 ad art. 50). La Chambre d'appel connaît donc de l'appel avec un plein pouvoir d'examen (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 445).

E. 2

Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la nullité partielle du contrat de bail, alors qu'il portait sur la location d'un appartement dont deux pièces se situaient au sous-sol, ce qui était contraire à l'art. 127 LCI.

E. 2.1

Selon l'art. 20 al. 1 CO, le contrat est nul si son contenu est illicite. Est illicite au sens de cette disposition un contrat dont l'objet, la conclusion ou le but médiat est contraire au droit suisse objectif. Il peut s'agir de règles de droit privé ou de droit public. La nullité n'est admise que si cette conséquence juridique est expressément prévue par la norme violée ou si ce résultat découle de son sens ou de son but (ATF 134 III 438 consid. 2.2 = SJ 2009 I p. 77; ATF 134 III 52 consid. 1.1 = JdT 2008 I p. 307), c'est-à-dire si elle est appropriée à l'importance de l'effet combattu (ATF 117 II 47 consid. 2a). Par ailleurs, la nullité n'entre en ligne de compte que dans la mesure où le contrat ne peut pas être interprété de façon conforme à la loi (ATF 117 II 273 consid. 4b; HUGUENIN, Commentaire bâlois, 2003, n. 54 ad art. 19/20 CO). Selon l'art. 20 al. 2 CO, si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles. Il y a ainsi lieu de rechercher compte tenu des circonstances concrètes quel accord les parties auraient conclu en connaissant le vice frappant le contrat (ATF 127 III 75 consid. 3c).

E. 2.2

A teneur de l'art. 127 al. 1 LCI (cf. également l'art. 76 al. 1 LCI), il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, la LCI est une loi de police des

constructions qui a pour but d'assurer la sécurité et la salubrité publique, c'est-à-dire d'empêcher que des constructions ou des installations soient sources de danger, d'inconvénients pour les usagers, le voisinage et le public. La disposition précitée impose une interdiction aux utilisateurs des locaux, soit les propriétaires ou les locataires. Si la notion d'habitation au sens de cette norme n'est pas limpide, il est hors de doute que l'usage de chambre à coucher au sous-sol est prohibé (ATA/149/2004 du 10.02.04 consid. 10, 11b et 12a). Enfin, il a été jugé que lorsqu'un sous-sol présentait une surface importante, un vide d'étage proche de la limite légale et une distribution intérieure qui pourraient favoriser l'habitation, l'autorité administrative devait veiller à ce que les propriétaires actuels et futurs respectent l'interdiction d'habiter dès lors que les caractéristiques du sous-sol comportaient en elles-mêmes un risque de violation de cette interdiction (ATA du 29.08.84 dans la cause N° 83.TP.444).

E. 2.3

Selon la pratique de l'autorité administrative relatée dans le rapport du professeur TANQUEREL, l'art. 127 LCI prohibe l'installation d'un bureau ou d'un ordinateur, l'usage d'une salle de séjour et de chambres à coucher au sous-sol. En revanche, cette disposition n'interdit pas l'installation d'une salle de bains, l'aménagement d'un atelier de poterie, l'usage d'un local pour la buanderie ou le repassage, ni celle d'une salle de jeux, la question de l'installation d'un poste de télévision et de l'interdiction absolue de dormir au sous-sol restant indécise. Il découle de la jurisprudence du Tribunal administratif précitée que seul l'usage de chambre à coucher est clairement proscrit et que le simple fait que les caractéristiques du sous-sol rendent possible son affectation à l'habitation ne contrevient pas à l'interdiction prévue par cette disposition. Ainsi, nonobstant sa lettre, la norme précitée n'interdit pas au sous-sol tout usage inhérent à l'habitation.

E. 2.4

En l'espèce, les locaux litigieux comportaient deux pièces d'une surface respectivement de 16,7 et 13,9 m² qui étaient équipées de radiateurs, munies de fenêtres et revêtues de parquet, l'une d'entre elles disposant d'une prise pour la télévision. Il y avait également une salle de bains. Cette configuration comporte certes le risque d'une affectation à l'habitation, en particulier de l'usage de chambres à coucher; toutefois, l'exercice de certaines activités inhérentes à l'habitation n'est pas interdite et le simple risque d'une affectation contraire à la loi n'est pas proscrit. C'est le lieu de préciser que les appelants n'ont pas allégué l'absence d'un permis d'habiter relatif aux locaux litigieux, absence qui n'est au demeurant pas établie. En outre, il n'apparaît pas que l'intimé ou la régie immobilière aient garanti aux appelants la possibilité d'aménager le sous-sol en chambres à coucher et en bureau. Que le bail fasse mention de six pièces dont celles situées au sous-sol n'entraîne pas une telle garantie. A cet égard, le plan de l'appartement litigieux versé à la procédure décrit les pièces au sous-sol par le terme " local ", les appelants n'ayant pas établi pour le surplus qu'il leur avait été présenté un plan désignant ces pièces comme " chambre ". En outre, les appelants ont visité les locaux, mais il n'est pas établi qu'à cette occasion des assurances leur avaient été fournies au sujet du caractère habitable du sous-sol. Dans ces circonstances, la location de l'appartement litigieux comportant deux pièces au sous-sol n'est pas contraire à l'art. 127 LCI, de sorte que le contrat de bail ne portait pas sur un objet illicite. A cela s'ajoute que l'usage illicite de chambre à coucher et de bureau au sous-sol est le fait des appelants, étant rappelé que l'injonction contenue dans cette disposition s'adresse également aux locataires. Pour les motifs qui précèdent, les premiers juges ont rejeté, avec raison, les prétentions des

appelants en restitution du loyer trop payé en tant qu'elles se fondaient sur la nullité partielle du contrat de bail.

E. 3

1 Selon l'art. 31 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (al. 1). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (al. 2). L'invalidation du contrat intervient par la déclaration expresse de ne pas maintenir le contrat ou par acte concluant. La réclamation de la restitution de prestation déjà exécutées, le renvoi de prestations déjà reçues ou le refus d'accepter des prestations offertes peuvent être considérés comme une déclaration d'invalidation par acte concluant (SCHWENZER, Commentaire bâlois, 2003, n. 3 ad art. 31 CO). Est déterminante la manifestation de la volonté, explicite ou implicite, de ne pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (SCHMIDLIN, Commentaire romand, 2003, n. 14 ad art. 31 CO). La déclaration de volonté est sujette à réception (SCHWENZER, op. cit., n. 10 ad art. 31 CO). L'art. 31 al. 1 CO prévoit un délai de péremption d'un an (arrêt du Tribunal fédéral 4C.37/2007 consid. 3; ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni interrompu, ni suspendu. La partie qui invoque un vice de la volonté doit prouver qu'elle a respecté ce délai (SCHMIDLIN, op. cit., n. 41 et 49 ad art. 31 CO).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants font valoir qu'ils étaient dans l'erreur dans la mesure où ils croyaient que l'appartement, objet du bail, comptait six pièces habitables, alors qu'il n'en comportait en réalité que quatre. Comme exposé ci-avant, la location des locaux sis au sous-sol n'est pas contraire à la loi. Le bail portait effectivement sur les locaux visités par les appelants avant la conclusion du bail, conformes au plan qu'ils avaient consultés et les appelants les ont effectivement occupés jusqu'à l'inondation. Aucune contestation du loyer initial n'a été en outre élevée. Les appelants n'étaient ainsi pas dans l'erreur sur ce point. Si tant est que les appelants aient été dans l'erreur parce qu'ils croyaient pouvoir aménager ces pièces en chambre à coucher et en bureau et qu'une telle erreur doive être considérée comme essentielle, ils n'ont pas invalidé le contrat de bail en temps utile. En effet, les appelants prétendent avoir appris leur erreur en décembre 2002 en prenant connaissance de l'art. 127 LCI, sans plus de précision quant à la date exacte et aux circonstances de la découverte de leur erreur. La procédure ne révèle pas pour le surplus le moment précis de cette découverte. Par ailleurs, ils soutiennent avoir invalidé le contrat de bail le 16 novembre 2002 à l'occasion de sa résiliation. Outre la double contradiction que comporte cette affirmation d'un point de vue temporel et juridique, il ne ressort pas du courrier du 29 novembre 2002 de la régie immobilière, contresigné par les appelants, que ceux-ci aient manifesté leur intention de ne pas maintenir le contrat pour vice de consentement. Au contraire, il découle de ce courrier que le bail demeurait en vigueur jusqu'au 15 novembre 2002. Les appelants font encore valoir qu'ils ont invalidé le contrat au moyen du commandement de payer, notifié le 1^{er} décembre 2003 à l'intimé. Il est vrai que cet acte de poursuite porte sur une somme de 27'213 fr. à titre de montant perçu indûment. Toutefois, sans autre indication sur la cause de l'obligation, le commandement de payer n'exprime pas la volonté de ne pas maintenir le contrat pour vice de consentement, dès lors que la restitution du loyer peut également intervenir sur la base d'une réduction de loyer pour défaut. En tout état de cause, le moment de la connaissance de l'erreur n'est pas établi, si

bien que la notification du commandement de payer le 1^{er} décembre 2003 ne permet pas de considérer que l'invalidation est intervenue en temps utile. Enfin, les appelants n'ont pas fait valoir le vice du consentement dans leur demande introductive d'instance, mais uniquement dans leur écriture après enquêtes, ce qui constitue un indice en faveur de l'inexistence de leur volonté d'invalider le contrat au moment de la notification du commandement de payer. Pour les motifs qui précèdent, les premiers juges ont, à juste titre, retenu que les appelants n'avaient pas valablement invalidé le contrat de bail.

E. 4

Les appelants font également valoir des prétentions en dommages-intérêts fondées tant sur l'art. 259e CO que l'art. 58 CO.

E. 4.1

), sa responsabilité est exclue pour ce motif également. Au vu de ce qui précède, les appelants ne peuvent prétendre à une indemnité pour tort moral du chef du traumatisme subi par leur fils. S'agissant des vicissitudes consécutives à l'inondation invoquées par les appelants à l'appui de leur prétention, notamment la perte de la qualité de vie, elles ne constituent par ailleurs pas une atteinte suffisamment grave à leur personnalité pour justifier l'allocation d'une indemnité.

E. 4.2

En l'espèce, les appelants soutiennent que le défaut de la chose louée réside dans le fait que l'appartement loué ne comportait pas six pièces, mais seulement quatre, en raison de l'interdiction posée par l'art. 127 LCI. Comme exposé ci-avant, cette disposition n'interdit pas tout usage qu'implique l'habitation, de sorte que l'appartement n'est pas grevé d'un défaut au sens de l'art. 259e CO. En revanche, à l'instar de ce qui prévaut pour les immissions provenant d'un chantier voisin des locaux loués, l'inondation des locaux litigieux a rendu l'utilisation du sous-sol impropre, ce qui constitue un défaut de la chose louée. Toutefois, cette inondation n'est pas imputable à l'intimé et on ne perçoit pas quelle action de sa part aurait permis d'éviter que l'inondation se produise. Sous l'angle de la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage, les locaux litigieux n'offrent pas la sécurité suffisante pour l'usage auquel ils étaient destinés, puisqu'ils ont été inondés. A cet égard, l'intimée ne peut pas faire valoir que l'inondation constituait un cas de force majeure. Il ne s'agissait en effet pas d'un événement imprévisible, puisque le quartier du Bas-Lully où est situé l'immeuble de l'intimé avait par le passé également subi des inondations lors de fortes intempéries, la dernière étant survenue en 2001. En outre, c'est précisément par le fait que les locaux se situaient dans une zone exposée aux inondations et qu'ils n'étaient pas protégés contre le risque qui s'est produit que réside le défaut. Toutefois, il ne résulte pas de la procédure que des mesures de sécurité de nature à protéger les locaux litigieux de l'inondation étaient techniquement réalisables par l'intimé sur son bien. La simple affirmation des appelants qu'une sécurisation était possible par la pose de protections ne suffit pas à cet égard. Il s'ensuit que la responsabilité de l'intimé sous l'angle de l'art. 58 CO n'est pas engagée. En tout état de cause, les prétentions en dommages-intérêts des appelants ne sont pas fondées pour les motifs qui vont suivre.

E. 5

.2.1 En l'espèce, les appelants font valoir en premier lieu une prétention de 5'000 fr. qui correspondrait à la part du dommage dû à la perte de meubles, non couvert par leur assurance-ménage. Outre que les appelants ne détaillent pas les meubles qui ont été

endommagés par l'inondation, ils n'apportent aucun élément de preuve qui puisse indiquer la valeur des meubles, même d'une manière approximative. A cet égard, ils n'ont pas produit la convention d'indemnisation conclue avec leur assureur. Il s'ensuit que les appelants n'établissent pas la quotité de leur dommage. 5.2.2 Il en va de même du dommage en 5'000 fr. correspondant à la destruction de 20 exemplaires de la thèse de l'appelant. Là encore, les appelants ne présentent pas le moindre commencement de preuve permettant d'évaluer leur préjudice. En particulier, ils n'établissent ni l'existence de la thèse, dont l'objet n'est même pas mentionné, ni sa valeur vénale. La même remarque peut encore être formulée s'agissant du préjudice allégué de 10'000 fr. pour la perte d'objets de valeur sentimentale, soit des photos et des vidéos familiales, étant précisé en outre que l'intérêt d'affection du propriétaire de la chose endommagée ne peut être indemnisé puisque sa perte n'est pas d'ordre patrimonial (WERRO, op. cit., n. 45). 5.2.3 Les appelants font valoir que l'inondation aurait détruit le résultat de 200 heures de travail de préparation de la thèse de doctorat de l'appelante, concrétisé par l'enregistrement de données sur des supports informatique et papier. Abstraction faite de l'absence de preuve de la quantité de travail accompli, il sied de rappeler que la privation de l'usage d'un bien ne présente que la source d'un dommage, mais non pas un dommage en soi. En indemnisant la perte de l'usage d'un bien, on ferait perdre à la notion de dommage tout lien concret avec une diminution de la fortune nette (ATF 126 III 388 consid. 11a). Ainsi, dès lors que l'appelante ne soutient pas que la perte du résultat du travail exécuté pour sa thèse ait engendré des dépenses involontaires, la simple destruction du fruit du travail de préparation ne constitue pas un dommage. 5.2.4 Les appelants réclament enfin la réparation du préjudice correspondant à 70 heures de travail qu'ils auraient accomplies pour débayer et nettoyer leur appartement, ainsi que pour la recherche d'une solution de relogement. Ils soutiennent qu'ils ont ainsi subi un manque à gagner de 3'500 fr. calculé sur la base d'un salaire-horaire de 50 fr. Le voisin des appelants a certes rapporté que ceux-ci avaient débarrassé les objets endommagés pendant une à deux semaines. Toutefois, les appelants n'établissent pas avoir obtenu de leurs employeurs un congé sans solde à cette fin ou avoir subi une diminution de leur revenu d'une autre manière. En outre, ils ne prouvent pas le montant de leur rémunération. Les appelants ne démontrent ainsi pas leur dommage. 5.2.5 Au vu de ce qui précède, les appelants ne prouvent pas le dommage allégué. Dans la mesure où les appelants sollicitent, sans motivation sur ce point, le renvoi de la cause devant les premiers juges, c'est le lieu de rappeler que la maxime inquisitoire sociale instituée par l'art. 274d al. 3 CO ne dispense pas les parties de présenter au juge toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Elle ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et d'exiger toutes mesures probatoires concevables (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.199/2000 consid. 2a = SJ 2001 I p. 278; ATF 125 III 231 consid. 4a). En l'occurrence, les enquêtes devant le Tribunal ont été clôturées, alors qu'il appartenait aux appelants de fournir au Tribunal plus de précisions sur l'étendue de leur dommage et de fournir des pièces idoines, voire de solliciter l'administration de moyens de preuves supplémentaires.

E. 6

Les appelants sollicitent une indemnité de 10'000 fr. à titre de réparation du tort moral et fondent la responsabilité de l'intimé tant sur l'art. 259e CO que l'art. 58 CO

E. 6.1

Pour qu'une indemnité pour tort moral soit due, il faut donc que la victime ait subi un tort moral, que celui-ci soit en relation de causalité adéquate avec l'atteinte, que celle-ci soit illicite et qu'elle soit imputable à son auteur, que la gravité du tort moral le justifie et que l'auteur n'ait pas donné satisfaction à la victime autrement (ATF 131 III 26 consid. 12.1). L'octroi d'une indemnité ne se justifie que si les circonstances permettent d'établir que l'atteinte à la personnalité est suffisamment grave (ATF 126 III 388 consid. 11b). L'allocation d'une indemnité pour tort moral en vertu de l'art. 49 CO est soumise à la condition nécessaire de la faute, si la condamnation à des dommages-intérêts est subordonnée à cette condition. En revanche, pour celui qui encourt une responsabilité objective, il suffit que les conditions de la responsabilité objective soient réunies (ATF 131 III 26 consid. 12.1; ATF 126 III 161 consid. 5b/aa = JdT 2000 I p. 292). Il est admis que la violation d'une obligation contractuelle puisse conduire à la réparation d'un tort moral, l'art. 99 al. 3 CO renvoyant également aux art. 47 et 49 CO (ATF 116 II 519 consid. 2c). Ainsi, en cas d'atteinte suffisamment grave, le locataire peut prétendre à la réparation du tort moral causé par un défaut de la chose louée (LCHAT, op. cit., chap. 11, ch. 4.3; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n. 12 ad art. 259e CO).

E. 6.2

En l'espèce, les appelants font principalement valoir à titre de tort moral le stress post-traumatique consécutif à l'inondation subi par leur fils. Comme exposé ci-avant, le principe de la responsabilité de l'intimé n'est pas établi. A cela s'ajoute que le lien de causalité entre l'inondation et l'atteinte à la santé de l'enfant a été interrompu, puisque les appelants ont décidé de leur propre chef d'installer la chambre à coucher de leur fils au sous-sol, de façon contraire à l'art. 127 LCI. En d'autres termes, si les appelants n'avaient pas agi ainsi, leur enfant ne se serait pas trouvé au sous-sol au moment de l'inondation et n'aurait pas subi de stress traumatique y consécutif. Par ailleurs, dans la perspective de l'application de l'art. 58 CO, l'aménagement au sous-sol d'une chambre à coucher constitue un usage contraire à l'art. 127 LCI. Dans la mesure où l'intimé n'était pas supposé compter avec un usage illicite des locaux de la part des appelants (cf. supra consid.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent à la confirmation du jugement attaqué. Les appelants, qui succombent supporteront le paiement de l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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