

GE_GERICHTE C/26270/2011 vom 15. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26270_2011

FR: GE_GERICHTE C/26270/2011 du 15 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/26270/2011 del 15 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE | CPC.256.1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.12.2013 C/26270/2011

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE | CPC.256.1

C/26270/2011 ACJC/1498/2013 du 16.12.2013 sur JTBL/519/2013 (OBL), CONFIRME
Recours TF déposé le 27.12.2013, rendu le 03.02.2014, CONFIRME, 4A_624/2013
Descripteurs : BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE Normes : CPC.256.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/26270/2011 ACJC/1498/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013 Entre Monsieur A _____ , domicilié _____ , Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2013, comparant en personne, et SI B _____ , représentée par la C _____ SA, _____ , Genève, intimée, comparant en personne, EN FAIT A. Par jugement du 15 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 29 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a débouté A _____ des fins de sa demande, ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés par celui-ci sous n° 1 _____ en faveur de la SI B _____ , et débouté les parties de toutes autres conclusions.![endif]>![if> En substance, les premiers juges ont considéré que le locataire, qui avait la charge de la preuve, n'était pas parvenu à démontrer l'existence d'un défaut, étant précisé que le témoin auditionné n'avait pas évoqué de nuisances sonores, que le locataire admettait que les policiers intervenus n'avaient pas constaté de bruit, que le manque de diligence reproché à la bailleresse dans le traitement des plaintes était sans incidence sur l'existence du défaut invoqué, que le loyer n'avait dès lors pas été consigné à raison, et qu'il devait être libéré en faveur de la bailleresse. B. Par acte du 13 juin 2013, A _____ a formé appel contre le jugement précité. Il a pris les conclusions suivantes : "faire constater, par un huissier, les marques laissées par les coups et raclements de époux D _____ sur les parquets (demande du 29 novembre 2011 aux baux et loyers), ordonner à la Régie Foncière la pose d'une moquette dans la chambre des époux D _____ , ordonner à la Régie Foncière le remboursement de 30% du loyer à compter du 1 er juillet 2011, m'allouer également des indemnités de procédure, condamner l'Etat de Genève aux dépens de l'instance".![endif]>![if> Il a formulé un allégué nouveau (accord de la bailleresse manifesté par la régie le 30 avril 2012, pour la pose d'une moquette). La SI B _____ n'a pas fait usage de son droit de répondre. Le 6 août 2013, A _____ a fait parvenir à la Cour copie d'un message électronique envoyé le même jour à la bailleresse, faisant notamment état d'un dégât d'eau, dont il a imputé la responsabilité à ses voisins du dessus, "à force de donner des coups intentionnels sur leur baignoire". Par avis du 23 septembre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause. C. Il

résulte de la procédure les faits pertinents suivants : a) Le 16 mai 2001, la SI B_____ a remis à bail à A_____ un appartement de trois pièces sis au deuxième étage de l'immeuble situé _____ à Genève. Le loyer mensuel a été fixé à 1'150 fr. et les charges à 75 fr. par mois. b) Dès décembre 2010, A_____ s'est plaint auprès de la régie en charge de l'immeuble de nuisances sonores (coups sur le parquet, objets laissés volontairement tomber, meubles raclés sur le parquet durant la nuit) en provenance de l'appartement situé en dessus du sien, loué aux époux D_____ depuis une période antérieure à sa propre arrivée dans l'immeuble. Par courrier du 10 février 2011, il a fait parvenir à la régie, en annexe à un nouveau signalement de bruit, une "fiche du canton de Genève à l'attention des régies pour afficher dans leurs immeubles, afin de sensibiliser au bruit les personnes vivant en appartement". c) Par lettre du 21 février 2011, la bailleresse a signalé à Monsieur D_____ avoir enregistré "des plaintes de locataires", et l'a prié de faire preuve de respect et de bon voisinage. d) A_____ affirme avoir observé des coups de talon sur le parquet de l'appartement des époux D_____, lors d'une visite effectuée le 23 février 2011. e) Par courrier du 5 mai 2011, la bailleresse a confirmé à A_____ être intervenue auprès des époux D_____, et n'avoir enregistré aucune plainte des autres locataires de l'immeuble. A_____ affirme avoir requis en mai 2011 l'intervention de gendarmes, lesquels n'avaient pas constaté de bruits. A la suite de nouvelles plaintes de A_____, dont une réclamation de "remboursement de 30% du loyer à compter du 1 er juillet 2011" et une requête de pose de moquette, la bailleresse a procédé à un contrôle dans l'immeuble, a affiché la "fiche" précitée (arrachée le 17 juillet 2011 et non remplacée depuis lors, selon A_____), n'a constaté aucune nuisance et a répondu, par lettre du 19 octobre 2011, ne pas entrer en matière sur un remboursement de loyer. f) Par courrier du 25 octobre 2011, A_____ a mis en demeure la bailleresse de faire poser de la moquette dans la chambre de l'appartement situé au-dessus du sien, a requis que les nuisances cessent et que des réparations soient effectuées dans sa salle de bains, au 25 novembre 2011, à défaut de quoi il procéderait à la consignation de son loyer. Par lettre du 2 novembre 2011, la bailleresse a répondu avoir mandaté une entreprise aux fins d'effectuer les travaux requis dans la salle de bains, et répété contester l'existence de nuisances. g) Le 28 novembre 2011, A_____ a consigné l'intégralité du loyer et des charges du mois de décembre 2011, auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, sous n° de compte 1_____. h) Le 29 novembre 2011, il a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation de loyer, par laquelle il a conclu à la constatation par huissier de marques laissées sur les parquets de l'appartement situé au-dessus du sien, à l'enlèvement d'un cadre de WC situé dans ledit appartement, à la pose d'une moquette dans la chambre de cet appartement, et au remboursement de 30% de son loyer à compter du 1 er juillet 2011. Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 17 avril 2012. Par mémoire-réponse du 10 mai 2012, la bailleresse a conclu au rejet de la requête, considérant, sur la base d'une enquête réalisée le 30 avril précédent auprès des locataires de l'immeuble, que les nuisances invoquées étaient inexistantes. Elle a produit des photos du parquet de l'appartement occupé par les époux D_____. Celles-ci ne révèlent aucune particularité. i) A l'audience du 23 janvier 2013, le Tribunal a entendu la locataire de l'appartement situé en dessus de celui occupé par les époux D_____, qui a déclaré qu'elle n'avait rien entendu en provenance de ce logement, alors qu'elle avait été particulièrement attentive après que A_____ lui avait demandé de l'être, qu'au surplus, à son avis, l'isolation de l'immeuble était bonne, qu'en onze ans, elle n'avait été incommodée qu'à une reprise par du bruit d'une fête donnée chez une voisine, et qu'elle avait elle-même fait poser de la moquette dans son salon

pour des questions de confort thermique et non d'isolation phonique. A l'audience du Tribunal du 17 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. EN DROIT 1. Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). En l'espèce, les seules conclusions en réduction du loyer de 30% dès le 1^{er} juillet 2011 sont largement supérieures à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte. 2. 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 motivée (art. 311 al. 1 CPC). Pour satisfaire à l'exigence de motivation, il ne suffit pas que l'appelant renvoie aux moyens soulevés en première instance, ni ne se livre à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En l'occurrence, l'appelant, sans conclure formellement à l'annulation de la décision attaquée, reprend partiellement ses conclusions de première instance. On parvient à comprendre de son argumentation qu'il reproche au Tribunal d'avoir omis de retenir certains faits qu'il avait allégués, et de ne pas avoir suffisamment instruit la cause, ce qui l'aurait conduit à ne pas admettre la réalité des nuisances invoquées, et partant le bien-fondé de la consignation du loyer. Le présent appel, formé dans le délai fixé par la loi, sera dès lors considéré comme recevable. En l'absence de réponse de la partie intimée, la procédure suit son cours (art. 147 al. 1 et 2 CPC). 3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, en fait comme en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). En l'occurrence, les faits allégués par l'appelant en première instance, non reproduits dans l'état de fait du jugement attaqué, ont été directement intégrés dans la partie "en fait" ci-dessus. 4. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). En l'espèce, la pièce nouvellement déposée, postérieure au jugement attaqué, est recevable. Elle est toutefois dépourvue de pertinence, dans la mesure où elle se rapporte à un dégât d'eau allégué, sans rapport avec les conclusions de la présente cause, relatives à des nuisances sonores. Quant à l'allégué formulé pour la première fois en appel, selon lequel la bailleresse aurait manifesté le 30 avril 2012, par sa représentante, être d'accord de poser une moquette, il n'est pas recevable. 5. Selon l'art. 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. Le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC). La maxime inquisitoriale sociale n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en

revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13, consid. 3.2). En l'espèce, l'appelant a requis la constatation de marques sur le parquet de l'appartement de ses voisins du dessus. L'intimée a produit des photographies. Celles-ci ne révèlent pas de telles traces, selon l'appelant, en raison du non usage d'un flash et d'un angle de prise de vue éloigné de l'objet. Outre que ces griefs n'apparaissent pas fondés au vu de ces photographies, il serait, en tout état, comme l'a pertinemment retenu le Tribunal, impossible de dater de telles traces, si elles existaient, et partant d'en imputer la cause à une action de ses voisins durant la période pour laquelle la réduction de loyer est requise (soit dès juillet 2011, alors que l'appartement est occupé par les mêmes habitants depuis une date antérieure à mai 2001). Par ailleurs, l'appelant semble reprocher aux premiers juges de ne pas avoir instruit les faits qu'il avait allégués en lien avec l'intervention des gendarmes. Celle-ci ne résulte d'aucune pièce du dossier, si ce n'est des propres écrits de l'appelant, lequel a, au demeurant, admis qu'aucun bruit n'avait alors été constaté. Les premiers juges ont ainsi, à raison, renoncé à investiguer davantage sur ce point.

6. A bien le comprendre, l'appelant reproche au Tribunal, outre de ne pas avoir retenu tous les faits qu'il avait allégués, d'avoir procédé à une mauvaise appréciation de ceux figurant dans l'état de fait du jugement.

6.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose "dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état" (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). En vue de faire pression sur le bailleur pour qu'il effectue les réparations nécessaires, le locataire peut consigner les loyers à échoir aux conditions fixées par l'art. 259g CO. Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou 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; MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, n° 1 ad art. 256 CO; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 216). Un appartement ancien, loué comme tel, n'est pas défectueux du simple fait qu'il n'offre pas toute la commodité d'un appartement moderne (BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne, 2011, ad art. 258-259i CO, n° 21). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. Il importe peu que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Pour déterminer quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté ainsi que des activités exercées dans

l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2 et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1). 6.2 En l'espèce, l'appelant s'est plaint de nuisances sonores, en provenance, selon lui, de l'appartement situé au-dessus de celui qu'il loue. Aucun élément de la procédure n'a accrédité ses plaintes. En particulier, l'unique témoin entendu n'a pas fait état du moindre bruit. L'appelant a, par ailleurs, admis que l'intervention des gendarmes n'avait pas permis à ceux-ci de constater de nuisances sonores. Contrairement à l'avis de l'appelant, la bailleresse a correctement réagi à réception des plaintes. Elle a, en effet, interpellé les locataires soupçonnés, s'est rendue sur place, a interrogé divers occupants de l'immeuble, et a conclu que les plaintes, qui n'émanaient que de l'appelant, étaient sans fondement. Le fait que l'intimée ait fait référence à des plaintes émanant de locataires, dans son courrier du 21 février 2011, ne saurait être interprété comme accréditant la réalité de doléances formulées par d'autres occupants de l'immeuble, en l'absence de tout autre élément. Rien de pertinent non plus ne peut être tiré du fait, non établi, que l'intimée n'aurait pas apposé dans l'immeuble une affiche rappelant les locataires à leur obligation de s'abstenir de toute nuisance, dès la requête de l'appelant, ou que cette affiche aurait ensuite disparu. Enfin, comme cela a déjà été développé plus haut, les photos produites par l'intimée ne révèlent aucune particularité. Il s'ensuit que l'appelant a échoué à démontrer le défaut allégué, alors qu'il avait la charge de la preuve (LACHAT, op. cit., p. 248). Dans ces conditions, il n'y a pas lieu à réparation par la pose d'une moquette, et le loyer n'avait pas à être consigné, de sorte qu'il doit être libéré en faveur de l'intimée, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

7. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/519/2013 rendu le 15 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26270/2011-2-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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 à 15'000 fr.

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