

# **GE\_GERICHTE C/8109/2004 vom 19. April 2010**

GE Cour de justice, 2010-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8109\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8109_2004)

FR: GE\_GERICHTE C/8109/2004 du 19 avril 2010

IT: GE\_GERICHTE C/8109/2004 del 19 aprile 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'intimé ne conteste pas que l'appel formé par A\_\_\_\_\_ a été établi dans la forme et envoyé au greffe de la Cour de céans le 5 juin 2009 dans le délai prévu par la loi (art. 443 et 444 LPC). Cet appel est en conséquence recevable.

### **E. 2**

Le litige porte sur la requête du locataire en constatation de l'inefficacité, subsidiairement de l'annulation du congé notifié, ainsi que sur sa demande en réduction de loyer représentant 4'331 fr. 60. Du fait de l'addition de ces deux conclusions, le jugement querellé a été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour de céans revoit la cause avec plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).

### **E. 3**

L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas admis que c'était au locataire d'apporter la preuve que la machine à laver G\_\_\_\_\_ n'était pas à l'origine de l'incendie.

#### **E. 3.1**

L'art. 259a al. 1 CO dispose que 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 (let b). Il n'est pas contesté qu'un incendie survenu dans la salle de bains des locaux loués a rendu inhabitable l'appartement du 13 avril au 30 juin 2003. Les parties divergent sur la personne qui supporte le fardeau de la preuve quant à l'origine du défaut, soit de l'incendie. Selon la doctrine, les droits du locataire de l'art. 259a CO s'appliquent même en-dehors de toute faute du bailleur (ou de ses auxiliaires), à l'exception des dommages-intérêts visés à l'art. 259e CO; le locataire assume le fardeau de la preuve du défaut (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, ad art. 259a, ch. 3 et 5, p. 1348). LACHAT précise que le locataire ne peut pas se prévaloir des art. 259a et ss CO, si la réparation du défaut lui incombe, qu'il s'agisse d'un menu défaut survenant en cours de bail ou d'un dégât dont le locataire, ou l'un de ses auxiliaires, est responsable (Le bail à loyer, éd. 2008, p. 249, ch. 1.5 al. 2), en renvoyant sur cette dernière question aux obligations dues à la fin du bail où le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO, cf. ibidem, chapitre 31.5). CONOD souligne que le locataire ne peut prétendre à une réduction de loyer s'il est lui-même responsable du défaut, même indirectement (les défauts de la chose louée, in CdB 1/92, p. 9); il cite le cas du locataire qui remarque une fuite d'eau dans l'appartement du dessus parce qu'il arrose les plantes de sa voisine en vacances et qui omet d'en avertir le bailleur. Pour CORBOZ, il ne fait pas de doute que l'on peut reprocher au locataire les faits dont il répond, qu'il s'agisse d'un défaut originaire ou subséquent (Les

défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 135 in fine). S'agissant d'une responsabilité du locataire, il n'en reste pas moins qu'il appartient à l'autre partie de la prouver en application du principe posé à l'art. 8 CC, selon lequel chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'il allègue pour en déduire son droit, en l'espèce le fait de responsabilité du locataire; contrairement à l'avis de l'appelant, ce n'est pas au locataire à faire la preuve de ce qu'il n'a aucune responsabilité dans l'incendie, mais bien à lui de prouver la cause du fait dommageable pour l'imputer cas échéant au locataire.

### **E. 3.2**

In casu, aucun indice ne permet de penser que le locataire serait à l'origine du départ de l'incendie puisqu'il était absent au moment de la survenance du sinistre, selon les déclarations des personnes qui ont quitté le logement avec lui le matin même; aucun élément du dossier ne va en un sens différent. Au contraire, les circonstances de la cause permettent d'exclure une responsabilité du locataire car aucune ne l'incrimine. Dans le cas particulier qui a trait à un sinistre accidentel, la police n'a pas établi un rapport de constatation ni d'établissement de fait, ni non plus de recherche de la cause du sinistre; elle s'est bornée à décrire l'intervention des gendarmes selon l'attestation qu'elle a délivrée le 4 novembre 2003. Les témoins ont rapporté que la machine à laver le linge G\_\_\_\_\_ avait été trouvée brûlée alors qu'elle était vide et déconnectée à la fois des raccordements électriques et d'entrée et de sortie d'eau, ayant été mise hors service auparavant et remplacée par une autre machine qui fonctionnait elle puisque raccordée à l'eau et à l'électricité; cette nouvelle machine n'avait pas pris feu mais a été trouvée simplement endommagée par le feu comme il en résulte des photographies versées à la procédure. A l'instar des premiers juges, la Cour de céans constate qu'aucune preuve ne permet de retenir que l'incendie serait dû au dysfonctionnement de l'une des deux machines à laver du locataire ou au comportement de ce dernier; il en résulte qu'il est impossible de lui imputer la cause de l'incendie et qu'à tout le moins, aucun élément de preuve ne permet de dire que le locataire en serait responsable. L'appelant ne peut donc être suivi, en tant qu'il n'est pas à même de se prévaloir d'une circonstance qui incriminerait le locataire.

### **E. 4**

Il doit conséquemment assumer la perte de loyer dont à l'évidence le locataire n'en est pas responsable. L'art. 259 d CO dispose que si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de ce dernier. Il n'est pas contesté que l'appartement a été inutilisable du jour de l'incendie le 12 avril 2003 au 30 juin 2003; le bailleur ne critique pas le calcul effectué par le locataire à savoir 999 fr. 60 pour les 18 jours du mois d'avril et 1'666 fr. pour chacun des loyers de mai et juin 2003, soit au total de 4'360 fr. En conséquence, la réclamation du locataire qui correspond à la période durant laquelle l'appartement était inhabitable est donc fondée et c'est à juste titre que les premiers juges ont fait droit à cette demande pécuniaire.

### **E. 5**

L'appelant ne conteste pas que le locataire a excipé de compensation à due concurrence, ainsi que l'avait constaté la Cour de céans dans son arrêt rendu le 8 octobre 2007, selon lequel elle concluait qu'il incombait aux premiers juges de statuer sur le bien-fondé de la créance invoquée en compensation par le locataire et d'annuler le congé notifié pour défaut de paiement si cette créance était entièrement justifiée, compensant conséquemment la

créance de loyer invoquée comme défaut de paiement. Il en résulte que la contestation de la résiliation par le locataire est également fondée.

**E. 6**

L'appelant qui succombe dans ses conclusions sera condamné à un émolument d'appel en faveur de l'Etat de Genève (art.447 al.2 LPC).

**E. 7**

En présence d'une contestation portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF, au regard du délai de trois ans de protection contre les congés (art. 271 CO) et du loyer de 19'164 fr. par année. \* \* \* \* \*

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