

GE_GERICHTE C/8192/2021 vom 31. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8192_2021

FR: GE_GERICHTE C/8192/2021 du 31 mai 2024

IT: GE_GERICHTE C/8192/2021 del 31 maggio 2024

Erwägungen

E. 2

A bien le suivre, l'appelant soutient que le dépôt serait encore défectueux à ce jour et qu'il appartiendrait à l'intimée de le remettre en état. Cela justifierait en outre l'octroi d'une réduction de loyer en sa faveur et la prise en charge par l'intimée des travaux facturés et devisés par L_____ SARL.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 259a al. 1 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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). 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 réel 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Si le locataire a subi un dommage en raison du défaut, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; TSCHUDI, in *Das schweizerische Mietrecht*, 4^{ème} éd. 2018, n. 14 ad art. 259e CO). Le locataire doit par ailleurs s'efforcer de limiter son dommage (art. 44 CO). L'art. 259e CO présume la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557).

E. 2.2

Devant la Cour, l'appelant allègue que des infiltrations d'eau continueraient à affecter la chose louée, en se référant aux ordres de travaux émis par la régie les 14 juin et 6 juillet 2023. Ces ordres de travaux ne suffisent pas à établir l'existence des infiltrations alléguées. En effet, s'ils se réfèrent à un "sinistre", ces titres ne spécifient nullement qu'il s'agirait de travaux liés à une nouvelle inondation survenue dans le dépôt. L'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve, n'apporte aucun élément probant susceptible d'établir l'existence du défaut évoqué, pas plus qu'il ne conteste de manière motivée la période prise en compte par le Tribunal s'agissant de la réduction de loyer accordée. En particulier, il n'explique pas en quoi les faits tels que retenus par le Tribunal - à savoir qu'en date du 20 novembre 2019, le dépôt avait été entièrement assaini et asséché et qu'il avait pu le réintégrer depuis lors - auraient été mal établis. Il n'explique pas davantage en quoi le local nécessiterait des travaux de remise en état, étant observé qu'il a réclamé ces travaux pour la première fois près de sept mois après l'inondation et qu'il n'a pas jugé utile de faire usage du bon de travail émis par la régie pour refaire les peintures abîmées. L'appel est donc infondé sur ces points. Il n'est pas contesté que l'inondation survenue dans le dépôt le 27 septembre 2019 constitue un défaut de la chose louée et que l'appelant a débarrassé du matériel endommagé de son local en novembre 2019. Est en revanche litigieuses la quotité du dommage allégué, de même que la question de savoir si l'intimée a établi avoir pris les mesures utiles pour éviter la survenance du défaut et y remédier sans tarder. A cet égard, le Tribunal a retenu que l'inondation avait été causée par une fuite sur le réseau public de distribution et que l'explication des SIG - selon laquelle l'eau se serait infiltrée par un ancien tuyau abandonné n'appartenant pas au réseau public - n'était pas démontrée, d'une part, et ne permettait quoi qu'il en soit pas de retenir que ce tuyau appartiendrait à l'intimée ou relèverait de sa responsabilité, d'autre part. Cette appréciation n'est pas remise en cause de façon convaincante par l'appelant, qui se contente d'affirmer que l'intimée aurait reconnu être propriétaire de ce tuyau - alors que tel n'est pas le cas. En outre, à la lumière des faits retenus par le Tribunal et non contestés par les parties, rien ne permet de retenir que l'intimée aurait pu - et dû - prévoir le risque d'une possible inondation du bâtiment via le tuyau mentionné par les SIG. Il ne peut dès lors lui être reproché de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour empêcher la survenance du sinistre. Une fois avisée de l'inondation, la régie - qui a tenté sans succès de joindre le l'appelant - a immédiatement pris les mesures utiles pour remédier au défaut, en procédant à l'ouverture du dépôt, en mandatant deux sociétés qui ont aspiré l'eau et asséché le local, puis en établissant un bon pour les travaux de remise en état des peintures. Ayant agi avec la diligence requise par les circonstances, aucune faute ne peut dès lors être imputée à l'intimée. A titre superfétatoire, il sera relevé que l'appelant n'a pas démontré la quotité de son dommage. En effet, celui-ci n'a sollicité une indemnité de 24'300 fr. pour le matériel endommagé que sept mois après la survenance de l'inondation et ce, après avoir débarrassé et détruit le matériel en question, sans avoir fait constater au préalable - par un huissier, par l'intimée ou encore par l'assurance bâtiment - la réalité et l'ampleur du dommage dont il se prévaut. Il a par ailleurs mandaté L_____ SARL, qui a réalisé des travaux pour un montant de 2'600 fr. HT, là encore sans avoir sollicité l'exécution de ces travaux auprès de l'intimée ni avoir fait constater leur nécessité. Partant, l'appelant a échoué à prouver l'étendue du préjudice subi. L'appel est également mal fondé sur ce point.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et

loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 26 juillet 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/524/2023 rendu le 21 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8192/2021. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. 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.