



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18351/2017

ACJC/536/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 AVRIL 2019

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 octobre 2018, comparant tous deux par Me Jacques EMERY, avocat, boulevard Helvétique 19, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, représentée par D_____ [société], _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.04.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/891/2018 du 2 octobre 2018, expédié pour notification aux parties le 4 octobre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à payer à C_____ SA la somme de 73'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2016 (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ et B_____ de l'ensemble de leurs conclusions (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient pas réglé l'intégralité des loyers dus pour la période 1^{er} juillet 2014 au 11 juillet 2017 (date de restitution des clés), de sorte qu'ils restaient devoir à la bailleresse 73'000 fr.

Les locataires n'avaient par ailleurs pas démontré l'existence d'un défaut relatif à la coupure de gaz et de chauffage de la villa, ni la communication d'un avis des défauts à la bailleresse, les "ouï-dire" relatés par le témoin auditionné n'ayant pas de valeur probante. Enfin, les locataires avaient échoué à démontrer avoir droit à une indemnité pour travaux à plus-value, la bailleresse n'ayant pas donné son accord à l'aménagement d'une terrasse et d'un jardin d'hiver (véranda).

- B. a.** Par acte expédié le 23 octobre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à l'octroi de leurs conclusions reconventionnelles de première instance, en ce sens que le loyer soit réduit, dès le 1^{er} janvier 2015, à 500 fr. par mois jusqu'à restitution des clés, sous suite de dépens.

Ils ont reproché au Tribunal d'avoir mal apprécié les preuves, en déniaient toute force probante au témoignage de E_____. Compte tenu de l'ampleur des défauts subis, une réduction de loyer de 75% se justifiait, représentant un montant total de 31'683 fr.

b. Dans sa réponse du 21 novembre 2018, la C_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 11 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ SA, dont F_____ est l'unique administrateur, est propriétaire de la parcelle n° 1_____ sise route 2_____ à G_____ [GE] sur laquelle se trouvent notamment un bâtiment comprenant deux appartements et une villa.

b. A une date indéterminée, C_____ SA, bailleresse, et A_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer oral portant sur la location de la villa sise route 2_____, à G_____.

Le loyer mensuel a été fixé à 2'000 fr.

Avant le début du bail, les locataires ont entrepris des travaux à l'intérieur de la villa pour un montant total de 20'790 fr. Le devis y relatif a été accepté par la bailleuse fin novembre 2013 et les travaux ont été intégralement payés par elle.

En outre, les locataires ont entrepris des travaux pour l'aménagement d'une terrasse et d'un jardin d'hiver (véranda).

c. Les locataires se sont acquittés des loyers d'avril à juin 2014 (soit trois mois de loyers) puis ont cessé tout versement.

d. Le 28 avril 2015, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires par devant le Tribunal de première instance et a déposé une action en revendication à leur encontre (cause n° C/3_____/2015-5). Par jugement du 5 novembre 2015, le Tribunal a déclaré la demande formée par C_____ SA irrecevable faute de compétence (JTPI/12961/2015).

e. Par avis de résiliation du 22 avril 2016 adressés à A_____ et B_____, la bailleuse a résilié le bail de la villa pour l'échéance du 31 août 2016.

f. Par courrier recommandé du 26 mai 2016, A_____ a contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause n° C/4_____/2016).

g. Par avis comminatoires du 22 avril 2016, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 44'000 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de la villa, respectivement d'arriérés de loyers pour les mois de mars 2014 à avril 2016 (26 mois), et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail avec effet immédiat.

h. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 7 juin 2016, résilié le bail pour le 31 juillet 2016.

Ce congé n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des locataires.

i. Lors de l'audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 5 septembre 2016, portant sur la procédure de contestation du congé ordinaire (C/4_____/2016), les parties ont été d'accord de prolonger le bail jusqu'au 15 février 2017, le procès-verbal valant jugement d'évacuation à compter du 16 février 2017 à l'encontre de A_____ et de toutes personnes faisant ménage commun avec lui.

j. Par jugement d'évacuation du Tribunal des baux et loyers du 25 avril 2017 (JTBL/417/2017), confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers du

12 juillet 2017 (ACJC/867/2017), C_____ SA a été autorisée à faire exécuter par la force publique l'évacuation des locataires de la villa sise route 2_____, à G_____.

k. Les époux A_____/B_____ ont restitué les clés de la villa le 11 juillet 2017.

l. Par requête du 10 août 2017, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 octobre 2017 et portée devant le Tribunal le 14 novembre 2017, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que le Tribunal condamne les locataires au paiement de 73'000 fr. "avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2015 correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite de la villa sise route 2_____, à G_____, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2016". Elle a également conclu au paiement de la réfection de la peinture de la villa, montant qui n'a pas été chiffré.

m. Par mémoire réponse du 15 janvier 2018, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal déboute la bailleresse de toutes ses conclusions. Ils ont pris des conclusions reconventionnelles en réduction du loyer de 500 fr. par mois de janvier 2015 au 11 juillet 2017 pour défaut de la chose louée, ainsi qu'en condamnation de la bailleresse au paiement de 43'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 5 décembre 2014, à titre d'indemnité fondée sur l'art. 260a al. 3 CO.

Pour le surplus, les époux A_____/B_____ ont sollicité l'audition d'un témoin et la mise en œuvre d'une expertise.

n. Dans sa réponse sur demande reconventionnelle reçue le 20 février 2018, C_____ SA a conclu au déboutement des époux A_____/B_____ de leurs conclusions.

o. Lors de l'audience du 13 mars 2018, les époux A_____/B_____ ont notamment sollicité l'audition d'un témoin supplémentaire et persisté dans leurs conclusions. C_____ SA s'est opposée à l'audition de ce témoin et a persisté dans ses conclusions.

Interrogé par le Tribunal, A_____ a confirmé qu'il avait payé un loyer mensuel de 2'000 fr. pendant une période de trois mois et qu'aucun autre versement n'était intervenu après cette période. A_____ a indiqué qu'une coupure de chauffage et de gaz était intervenue dans la villa à partir du printemps 2015, laquelle avait duré deux ans et demi. Les travaux d'aménagement d'une terrasse et d'un jardin d'hiver (véranda) avaient été entrepris en même temps que les travaux à l'intérieur de la villa. La construction de la véranda avait été estimée, par un architecte, à un montant de 47'300 fr. La construction de la véranda n'avait pas été sollicitée par la bailleresse et il n'existait pas de devis relatif à ces travaux.

La bailleresse ne devait pas régler le prix de ces travaux. En raison des problèmes intervenus par la suite, il avait décidé d'en solliciter le remboursement.

Le conseil de la bailleresse a confirmé l'existence actuelle de la véranda.

p. Par ordonnance du 19 mars 2018, le Tribunal a notamment écarté, par appréciation anticipée des preuves, l'audition d'un témoin et l'expertise sollicitées par les époux A_____/B_____, dès lors que ces derniers n'avaient apporté aucune preuve ou formulé d'offre de preuve visant à établir le consentement de la bailleresse à l'égard des travaux d'aménagement de la terrasse et du jardin d'hiver (véranda).

q. Lors de l'audience du 3 mai 2018, le Tribunal a auditionné le témoin E_____, ancienne voisine des locataires, qui a déclaré avoir eu connaissance de la coupure de chauffage et de gaz dans la villa, laquelle était survenue six à huit mois après l'arrivée des locataires. Cette coupure était intervenue avec l'accord de l'épouse de F_____. Le témoin tenait ces informations d'un tiers, soit sa bailleresse. Cette dernière était gérante du motel sis sur la parcelle et elle s'occupait de l'approvisionnement en gaz de la citerne desservant l'ensemble des bâtiments, soit le motel, la villa et les deux appartements.

r. Dans ses plaidoiries finales écrites du 29 mai 2018, C_____ SA a conclu au paiement de 73'000 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite de la villa avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2016.

Par écritures du 15 juin 2018, les époux A_____/B_____ ont préparatoirement requis l'audition d'un témoin, ainsi qu'une expertise, persisté dans leurs conclusions et excipé de compensation, faisant valoir à l'encontre de la bailleresse une créance de 47'300 fr. en remboursement des travaux effectués dans la villa.

La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

La valeur litigieuse des conclusions reconventionnelles de première instance des appelants s'élève à 31'683 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Il en va de même de l'écriture responsive de l'intimée.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou 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).

3. Les appelants ne remettent pas en cause leur condamnation à verser à l'intimée la somme de 73'000 fr. plus intérêts, de sorte que les chiffres 1 et 4 du dispositif du jugement sont entrés en force de chose jugée (art. 315 CPC).

Ainsi, seuls les griefs soulevés en relation avec les chiffres 2 et 3 du dispositif de la décision entreprise seront examinés.

4. Les appelants reprochent au Tribunal une constatation inexacte des faits et une mauvaise appréciation des preuves.

4.1 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2).

La libre appréciation des preuves signifie que le juge apprécie librement la force probante des moyens de preuve administrés selon son intime conviction, sans être lié par des règles de preuve légales. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (ATF 133 I 33 consid. 21; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Il y a violation sur le principe si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient en fin de compte son intime conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_165/2009 du 15 juin 2019 consid. 5).

En revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_234/2017 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2; 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

4.2 Selon l'art. 169 CPC, le témoignage n'est admis que sur des faits dont le témoin a une perception directe.

Le témoignage par "entendu dire" n'a pas de force probante (VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8^{ème} éd. Berne 2006, n. 126, p. 280; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^{ème} éd. Zurich 1979, n. 2, p. 338), ce à plus forte raison lorsqu'il émane de personnes qui relatent les propos de la partie qui a

la charge de la preuve (arrêts du Tribunal fédéral 4P.48/2006 du 22 mai 2006 consid. 3.1; 4P_160/2005 du 17 octobre 2005 consid. 4.3).

4.3 Lorsqu'un 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, soit la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 52 p. 198).

A teneur de l'art. 257g al. 1 CO, le locataire a l'obligation de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier et répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

4.4 En l'espèce, les appelants soutiennent que c'est à tort que le Tribunal a dénié toute valeur probante au témoignage recueilli, alors que les faits dont il avait fait état avaient été relatés par l'épouse de F_____, administrateur de l'intimée.

La Cour retient que les déclarations du témoin E_____ ne sont pas convaincantes. Outre que ce témoin ne fait état que de déclarations indirectes faites par sa propre bailleresse et gérante du motel, laquelle aurait coupé le gaz de sa propre initiative, et avec le prétendu accord de l'épouse de F_____, elle n'a pas indiqué que ce dernier ait été au courant de cette coupure, ni qu'il y aurait donné son accord. On peine par ailleurs à comprendre pour quelle raison les appelants n'ont pas requis l'audition de ladite gérante du motel, laquelle était en charge de l'approvisionnement du gaz, alors qu'elle aurait eu une perception directe de la situation. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les déclarations du témoin n'avaient pas de force probante en l'espèce.

Par ailleurs, comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, l'épouse de F_____ n'est pas partie au contrat de bail et il n'est pas non plus allégué qu'elle représenterait, directement ou indirectement, l'intimée.

Les appelants n'ont produit aucun document démontrant qu'ils auraient avisé l'intimée de l'existence du défaut allégué, alors même qu'ils en avaient l'obligation. De plus, les appelants n'ont pas établi qu'ils auraient entrepris des démarches, qu'elles soient extra-judiciaires ou judiciaires, afin d'obtenir la réparation du défaut, alors qu'ils prétendent que le défaut - qu'ils considèrent comme grave - aurait perduré pendant plus de deux ans.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le Tribunal a correctement apprécié les preuves en retenant que ni l'existence d'un défaut relatif à la coupure de gaz et de chauffage de la villa ni un éventuel avis des défauts n'avaient été démontrés, de sorte qu'aucune réduction de loyer de pouvait être accordée.

4.5 Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions sur ce point.

4.6 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 et les références citées).

4.7 Concernant l'indemnité pour travaux à plus-value, l'acte d'appel ne comporte aucune critique du jugement, ni aucune motivation, à l'exception de la citation de deux extraits de doctrine.

Insuffisamment motivé, ce grief est irrecevable, de sorte qu'il ne sera pas examiné.

4.8 Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 23 octobre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/891/2018 rendu le 2 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18351/2017-1-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1.