



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8109/2004

ACJC/465/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 19 AVRIL 2010

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 avril 2009, comparant par Me Christian PIRKER, avocat, rue des Terreaux-du-Temple 22, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

E+N FAIT

- A. Par acte adressé le 5 juin 2009 au greffe de la Cour, A_____ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en son audience du 20 avril 2009 et communiqué aux parties le 4 mai 2009. Ce jugement déclare inefficace le congé notifié à B_____ le 14 août 2003 pour le 30 septembre 2003 concernant l'appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève, réduit de 100% le loyer dudit appartement du 13 avril 2003 au 30 juin 2003 et condamne A_____ à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer de 4'331 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2003 et à payer les débours de l'instance de 430 fr. 40.

L'appelant conclut à l'annulation dudit jugement, à la reconnaissance de la validité de la résiliation du bail et à la condamnation de B_____ au paiement des débours et d'une participation aux honoraires d'avocat. L'intimé, B_____, conclut au déboutement de l'appelant.

- B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

Par contrat du 23 mars 1999, A_____ a loué à B_____ et à C_____ l'appartement précité pour la durée d'une année à compter du 1^{er} avril 1999, renouvelable d'année en année sauf dénonciation trois mois au moins avant une échéance. Le loyer a été fixé à 19'164 fr. par année, soit à 1'597 fr. par mois, plus une provision mensuelle pour les charges de 69 fr.

Dès le mois de septembre 2002, les époux B_____/C_____ ont vécu séparés, C_____ s'étant domiciliée no. _____, rue 2_____ à D_____ [GE] où par la suite la régie lui a adressé les communications qui lui étaient destinées.

Le samedi 12 avril 2003 à 14h30, la gendarmerie est intervenue dans les locaux loués à la suite d'un incendie qui s'y était déclaré en l'absence du locataire; le rapport établi par la police en date du 14 avril 2003 indique que l'origine du sinistre provient de la machine à laver le linge qui était placée dans la salle de bains. Selon le rapport d'expertise du 10 juillet 2003, établi par l'architecte E_____, le foyer de l'incendie est situé dans la salle de bains où l'installation sanitaire est hors d'usage, de même que les installations électriques et de ventilation, les revêtements en faïence, le carrelage et le faux-plafond; dans les autres pièces, d'importantes noircissures nécessitent la réfection des plâtres, parquets, menuiseries intérieures et peintures, outre la révision complète des installations électriques, la remise en état de l'agencement de cuisine, le remplacement des papiers peints, le verre de la porte et un nettoyage final.

Le locataire a trouvé un logement de remplacement auprès de la Résidence F_____, no. _____, rue 2_____ à D_____, à laquelle il a dû payer un dépôt

de garantie de 4'200 fr. et un premier mois de loyer de 1'400 fr. en date du 16 avril 2003.

Dès qu'il eut connaissance du rapport de police, B_____ écrivit à la régie le 3 juin 2003 pour relever une erreur importante du rapport, car la machine à laver le linge de marque G_____, qu'il avait trouvé brûlée, était vide et déconnectée à la fois des raccordements électrique et d'entrée et de sortie d'eau; il était donc impossible qu'elle ait provoqué l'incendie, étant tombée en panne environ deux semaines auparavant et avait été débranchée de ce fait. Une autre machine, de marque H_____, qui n'avait pas pris feu, était-elle raccordée et utilisée.

Malgré de nombreuses démarches auprès des pompiers, puis de Monsieur le Chef de la Police, aucune correction n'a été apportée audit rapport, qui, selon les précisions apportées par lettre du 4 novembre 2003, ne constitue pas un rapport de police, mais un document qui décrit uniquement l'intervention des gendarmes; il ne contient ni la rubrique « constatation », ni celle relative à l'établissement des faits; d'une manière générale, il n'y a pas de recherche systématique de la cause d'un incendie accidentel.

Par lettre du 15 août 2003, la régie avisa le locataire que pour elle le rapport de police officiel fait foi et que, pour cette raison, l'assurance incendie de l'immeuble a décliné la prise en charge de la perte de loyer; cette dernière n'est assurée que pour les sinistres couverts par les dommages assurés par la police d'assurance, selon l'art. 3.3 des conditions générales des assurances complémentaires. La régie a exigé le règlement de l'arriéré que le locataire disait ne pas pouvoir acquitter en raison des sommes payées pour son logement de remplacement et, qu'à son avis, il s'agissait d'une question de principe, le ventilateur électrique étant pour lui la cause du sinistre.

Par lettre comminatoire du 1^{er} juillet 2003, adressée à chacun des deux locataires, la régie les a mis en demeure de payer la somme de 4'998 fr. pour le règlement des loyers et charges du 1^{er} mai 2003 au 31 juillet 2003, sous peine de résiliation du bail. Par lettre du 7 août 2003, B_____ répondit que les travaux dans l'appartement s'étant étendus sur deux mois et demi, il disposait en réalité d'un demi-loyer d'avance, dès lors qu'il avait payé l'entier du mois d'avril 2003. Par courrier du 14 août 2003, la régie a adressé à chacun des locataires un avis de résiliation de bail en la forme officielle pour l'échéance du 30 septembre 2003 en raison du non-paiement des loyers arriérés. B_____ a indiqué, par lettre du 18 août 2003, qu'avec le versement d'une avance de la part de son assurance, il serait en mesure d'avancer les deux mois de loyer en souffrance en attendant la correction du rapport de police, pour autant que le bail soit remis en vigueur. Selon sa lettre du 28 août 2003, il a annoncé sa contestation de la résiliation du bail et le fait qu'il avancera les loyers non dus, sous la contrainte représentée par la poursuite engagée contre lui.

C. Par requête envoyée le 3 mars 2004 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ a conclu à la réduction complète du loyer de l'appartement du 13 avril 2003 au 30 juin 2003, à la constatation qu'il avait valablement excipé de compensation, que la résiliation du bail du 14 août 2003 pour le 30 septembre 2003 était inefficace et à la condamnation du bailleur à lui rembourser la somme de 4'331 fr. 60; à titre subsidiaire, il a requis l'annulation du congé incriminé. Après avoir payé régulièrement les loyers des mois d'avril, juillet et août 2003, il avait versé le 28 août 2003 ceux des mois de mai et juin, ainsi que le loyer du mois de septembre, étant précisé que les loyers de mai et juin n'étaient pas dus. Dès l'instant où il n'était pas responsable de l'incendie, il avait droit au remboursement des loyers pour la période où l'appartement était totalement inutilisable du 13 avril 2003 au 30 juin 2003. Sa demande de compensation, annoncée depuis le mois de juin 2003, pour les loyers de mai et juin, est valable; l'inefficacité de la résiliation doit être constatée puisque la condition de l'exigibilité des loyers requis n'était pas acquise vu la compensation annoncée. A tout le moins, la résiliation contrevenant aux règles de la bonne foi est annulable. Le loyer s'élevant à 1'666 fr. par mois représente un montant de 55 fr. 53 par jour; il doit lui être remboursé 18 jours au mois d'avril et les mois de mai et juin, soit au total 4'331 fr. 60.

L'affaire a été déclarée non-conciliée à l'audience du 26 mai 2004 et déferée au Tribunal des baux et loyers le 28 mai 2004.

En date du 13 mars 2006, le bailleur a conclu à ce que le congé soit reconnu valable et à la condamnation du locataire au paiement d'une participation aux honoraires d'avocat. Il indiquait que sur la base du rapport de police, l'assurance du bâtiment avait refusé de prendre en charge le loyer des locataires et qu'il aurait fallu examiner la machine à laver afin de prouver qu'elle n'était pas la cause du sinistre. Toutefois, l'assurance du locataire avait mandaté une entreprise qui a évacué la machine en question sans qu'il soit permis de faire procéder à une expertise. Une réduction de loyer n'est donc pas due au locataire et la résiliation du bail est valable pour non-paiement du loyer. Par jugement du 12 septembre 2006, le Tribunal a débouté le locataire de ses conclusions en réduction de loyer et en contestation du congé.

Par arrêt du 8 octobre 2007, la Cour de céans a annulé ce jugement et a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour déterminer la cause de l'incendie, le locataire ayant requis l'ouverture d'enquêtes en vue de faire la preuve que l'incendie s'était déclenché sans faute de sa part. Statuant dans un autre arrêt du même jour, la Cour a annulé le jugement du Tribunal des baux qui avait prononcé l'évacuation du locataire, celui-ci ayant valablement excipé de compensation avec une réduction totale du loyer pour les deux mois impayés. Cette cause a été également retournée aux premiers juges pour statuer sur le bien-fondé ou non de

la créance invoquée en compensation, sous réserve encore d'un éventuel comportement abusif du bailleur.

Lors de la comparution personnelle du 6 mars 2008, B_____ a déclaré que sa machine à laver G_____ était tombée en panne et qu'il a récupéré une machine H_____ qu'il a installée en lieu et place de l'autre, qui a été débranchée. La nouvelle a été utilisée durant deux à trois semaines; le jour de l'incendie, il avait quitté l'appartement vers 10h00 après avoir mis en fonctionnement la machine H_____. Or, il avait constaté que c'était la machine G_____ qui avait brûlé et non celle en fonctionnement. Le linge placé dans la machine H_____ a été récupéré. Les assurances n'ont pas cherché à déterminer la cause de l'incendie et elles se sont arrangées entre elles. De l'avis du locataire, l'incendie a été provoqué par un ventilateur situé au-dessus de l'armoire à pharmacie et à côté se trouvait un panier à linges en osier et la machine à laver G_____ à proximité de la paroi où il n'y avait ni évacuation d'eau, ni prise électrique.

Pour le bailleur, la machine à laver qui a brûlé se trouvait dans le passage qui mène au lavabo; il n'y a qu'une évacuation d'eau et une prise de branchement qui se trouve à gauche de l'entrée.

Le Tribunal a procédé à l'audition de divers témoins. C_____, domiciliée no. _____, rue 2_____ à D_____, est entendue à titre de renseignement, étant l'épouse séparée du locataire depuis 2002. Elle s'est rendue dans l'appartement le jour de l'incendie car une voisine l'avait prévenue, ainsi que son époux. Elle était munie d'un appareil de photos; on ne voyait pas grand-chose car il n'y avait pas de lumière et tout était noir; la machine à laver G_____ s'ouvrait par le dessus. Il s'agissait d'une machine qui était fine et longue et sauf erreur en plastique; l'emplacement de la machine était à gauche après l'entrée et celle-ci avait été remplacée par une petite machine H_____ prêtée par un ami. La ventilation au-dessus de l'armoire à pharmacie s'enclenchait avec la lumière; la corbeille à linges en osier se trouvait à côté du lavabo placé en face de l'entrée; du côté droit, il n'y a que le mur. Les photos ont montré que la machine H_____ n'avait pas entièrement brûlé au contraire de la machine G_____. Le témoin a été informé du remplacement de la première machine par ses enfants.

Le témoignage de I_____, résidant en Allemagne, est traduit par Me J_____, assermenté et fonctionnant comme interprète; le témoin connaît B_____ depuis 1998 qui est une relation d'affaires; il a logé à quelques reprises chez le locataire et la veille de l'incendie. Il y est retourné le jour même ayant laissé ses affaires dans l'appartement; il a constaté la présence de deux machines à laver dans la salle de bains relativement petite. Sur une photo du locataire, on voit la présence de linge dans une des machines; celle de gauche était en service, l'autre semblait hors service. Le témoin ignore la cause du sinistre et est resté perplexe comme le locataire. S'étant rendu quelques mois plus tard dans l'appartement, le témoin a

constaté que sur le côté droit du mur de la salle de bain, il n'y avait pas de branchement pour l'eau.

Le témoignage de K_____ est traduit par la même personne assermentée fonctionnant comme interprète; le témoin connaît le locataire depuis 2000, et qui est devenu un ami; il était en compagnie de I_____ le jour de l'incendie après avoir passé la nuit dans l'appartement; il n'a pas pu déterminer la cause de l'incendie.

L_____, sergent de police, a déclaré ne pas se souvenir de l'intervention effectuée par la police. Les pompiers étaient déjà présents à son arrivée.

Selon le jugement querellé, les premiers juges ont estimé que les enquêtes et les pièces versées au dossier ne permettaient pas de conclure que l'incendie aurait été causé en raison d'un comportement fautif du locataire. L'attestation d'intervention établie par la gendarmerie n'avait pas pour but d'établir la cause du sinistre. La machine qui était raccordée n'a pas entièrement brûlé. L'autre ne pouvait être raccordée selon la configuration des lieux. Dès lors, la réduction de loyer de 100% pour la période d'inhabitabilité de l'appartement, soit du 13 avril au 30 juin 2003, doit être admise et le congé donné pour défaut de paiement déclaré inefficace. Les débours de la procédure sont à la charge de la partie qui succombe.

- D.** L'appelant, qui se réfère à l'état de fait établi par le Tribunal, estime que la réduction de loyer n'est pas due parce que le locataire est responsable du défaut. Le locataire aurait dû apporter la preuve que la machine à laver G_____ n'était pas à l'origine de l'incendie. C'est à tort que le Tribunal des baux a statué selon la vraisemblance qui ne constitue pas une preuve. En outre, le ventilateur n'a pas pu être la cause de l'incendie puisqu'il ne fonctionnait plus; à ce sujet, il incombait au locataire d'en aviser le bailleur.

Pour l'intimé, lorsque la chose louée est affectée d'un défaut, le locataire a droit à une réduction de loyer et il incombe au bailleur de renverser cette présomption en prouvant que le locataire est responsable du défaut.

EN DROIT

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.
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).

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.

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.

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.

- 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.

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.
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).
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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/485/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 20 avril 2009 en la cause 8109/2004-4-B.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne A_____ à payer un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Messieurs Jean RUFFIEUX et Pierre CURTIN, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

Le président :

Daniel DEVAUD

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

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.