



POUVOIR JUDICIAIRE

C/178/2022

ACJC/53/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 22 JANVIER 2024**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée c/o Mme B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juin 2023,

et

**La CAISSE DE PREVOYANCE C**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Boris LCHAT, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2024

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/475/2023 du 9 juin 2023, notifié à A\_\_\_\_\_ le 16 juin 2023, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné la CAISSE DE PREVOYANCE C\_\_\_\_\_ (ci-après : la C\_\_\_\_\_) à payer à A\_\_\_\_\_ 2'054 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2021 (ch. 2 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 26 juillet 2023, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice "l'annule en tant qu'il l'a déboutée de ses conclusions en paiement de 5'080 fr. plus intérêts", le confirme pour le surplus, et, statuant à nouveau, condamne la C\_\_\_\_\_ à lui verser 7'134 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2021.
  - b.** Le 21 août 2023, la C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
  - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
  - d.** Elles ont été informées le 8 décembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** En date du 21 juin 2001, la C\_\_\_\_\_, propriétaire, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un entrepôt de 65 m2 environ au sous-sol de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ [GE].
- Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1<sup>er</sup> juillet 2001 au 30 juin 2002, et s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.
- Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 4'800 fr.
- b.** En date du 5 juillet 2021, une conduite d'eau de l'immeuble s'est rompue et a provoqué une inondation dans le local loué par la locataire. Celle-ci fait valoir que les objets qu'elle y entreposait ont été endommagés.
  - c.** Entre le 5 juillet et le 13 août 2021, la locataire a sollicité à plusieurs reprises de la bailleuse qu'elle se déplace afin de constater le sinistre et notamment les conséquences sur ses objets personnels, ce que celle-ci a refusé de faire.
  - d.** La locataire a fait procéder à l'enlèvement, à la mise en garde-meuble de ses objets et au déchargement de ceux-ci dans le dépôt. La facture produite à cet égard s'élève à 2'054 fr. 60.

**e.** L'assurance bâtiment de la bailleuse a accepté de prendre en charge la réparation de la conduite concernée et l'assainissement du dépôt. Le paiement du loyer du local a également été supporté par l'assurance. Elle a encore offert de rembourser les objets de la locataire à leur valeur actuelle, la bailleuse ayant sollicité à ce titre une liste de ceux-ci avec photos et factures.

**f.** Par courrier du 17 août 2021, la locataire a fait parvenir à la bailleuse un inventaire des objets endommagés pour un total de 5'080 fr. contenant les indications suivantes :

- 1 coffret à bijoux ancien précieux en cuir au nom de la \_\_\_\_\_ [titre de noblesse] E\_\_\_\_\_, sa mère : 150 fr.;
- 1 sac de voyage pour bijoux : 80 fr.;
- 6 paniers de plage : 30 fr. pièce;
- 13 sacs à main de jour : 40 fr. pièce;
- 11 sacs à main/pochettes de soirée : 50 fr. pièce;
- 1 valise Samsonite ancienne cuir fauve : 400 fr.
- 1 valise de maroquinier italien en cuir : 400 fr.
- 3 chapeaux [de la marque] F\_\_\_\_\_ dans leur carton : 800 fr. pièce;
- 1 chapeau haut-de-forme de son grand-père, le \_\_\_\_\_ [titre de noblesse] G\_\_\_\_\_ : 400 fr. L'inventaire renvoie, en lien avec ce chapeau, à un site internet fournissant une référence de prix indicatif de celui-ci.

**g.** Par courrier du 27 août 2021, la locataire a notamment requis de la bailleuse le paiement de la somme de 5'580 fr. correspondant à la valeur de ses effets endommagés.

**h.** Par courriel du 4 octobre 2021, la bailleuse a sollicité de la locataire qu'elle lui transmette les factures d'achat des objets endommagés listés dans l'inventaire, leurs dates d'achat détaillées, leurs photographies et ses coordonnées bancaires.

**i.** Par retour de courriel du même jour, la locataire a fait valoir n'être plus en possession des factures. L'évaluation de la valeur des objets avait été alignée de manière restrictive sur les prix actuels d'objets analogues. Les dates d'achat s'étaient étalées entre trois et dix ans, ce qui importait peu, puisqu'il n'était pas possible de calculer d'amortissement ou de dépréciation du prix de chapeaux et de valises. Elle a transmis à la bailleuse un lot de photographies.

**j.** Par courrier du 31 octobre 2021, la locataire a adressé à la bailleuse une copie de son courriel du 4 octobre 2021, relevant n'avoir pas obtenu de réponse. Elle y a joint la facture relative à l'enlèvement, au stockage et à la remise en place de ses

affaires. Elle a requis le paiement des sommes de 5'080 fr. et de 2'054 fr. 60 avant le 15 novembre 2021.

**k.** Par requête déposée le 7 janvier 2022 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, introduite en temps utile après l'échec de la tentative de conciliation, la locataire, agissant en personne, a conclu à la condamnation de la C\_\_\_\_\_ à lui payer 7'134 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 15 novembre 2021, correspondant au coût de ses affaires endommagées et à la facture de l'entreprise ayant procédé à l'enlèvement, au stockage et au déchargement de celles-ci dans le dépôt.

**l.** Par mémoire réponse du 3 octobre 2022, la bailleuse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

Elle a notamment fait valoir, sur les questions encore litigieuses devant la Cour, que sa partie adverse n'avait pas établi l'existence et le montant du dommage allégué en lien avec les effets personnels entreposés dans la cave. L'on ignorait quand les objets litigieux avaient été acquis et pour quel prix, l'état dans lequel ils se trouvaient avant l'inondation et s'ils présentaient encore une valeur en argent. Il convenait de tenir compte de la dépréciation normale subie par des biens de ce type. La locataire s'était contentée d'adresser une liste d'objets mentionnant des dates d'achat indicatives et des valeurs basées sur le prix actuel d'objets analogues.

**m.** Lors de l'audience du 19 décembre 2022, le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

A\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle n'était pas en mesure de produire les factures des effets concernés puisqu'il s'agissait de choses anciennes, notamment données par ses parents. Elle a expliqué avoir estimé elle-même une valeur moyenne très basse pour chaque catégorie d'objets. Certains valaient ainsi plus que la valeur indiquée d'autres moins. Les objets avaient été achetés dix à quinze ans auparavant.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti un délai à A\_\_\_\_\_ pour produire les photographies des objets endommagés.

**n.** Les photographies requises ont été reçues par le Tribunal le 10 janvier 2023.

**o.** Par écritures des 3 et 16 février 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**p.** La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue d'un délai de 15 jours à compter de la notification le 20 février 2023 des plaidoiries finales.

---

## EN DROIT

1. Le recours, formé dans les délai et forme légaux dans une cause pécuniaire d'une valeur litigieuse inférieure à 10'000 fr. est recevable (art. 308, 319 et 321 CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Le Tribunal a débouté la recourante de ses conclusions relatives à l'indemnisation des objets endommagés par l'inondation. L'existence de ces objets était démontrée par les photographies produites. La recourante n'avait par contre pas établi le montant de son dommage. A supposer que les objets aient été entièrement détruits, il aurait fallu connaître leur date d'acquisition et leur valeur à l'achat afin d'en déterminer leur valeur actuelle, dépréciation déduite. Si les objets étaient partiellement détruits, il aurait fallu connaître les frais de réparation et la dépréciation subie. La recourante aurait pu et dû fournir des éléments supplémentaires sur son dommage; pour les chapeaux F\_\_\_\_\_ elle aurait par exemple pu s'adresser à cette société pour connaître leur période de commercialisation et leur valeur à la vente.

La recourante fait valoir qu'elle a proposé à plusieurs reprises à l'intimée d'examiner les objets irrécupérables dont elle avait dressé l'inventaire. L'intimée aurait dû collaborer à la détermination du dommage et discuter poste par poste l'inventaire produit, en indiquant si elle tenait tel ou tel objet pour réparable et, dans la négative, se prononcer sur la valeur de remplacement. Le calcul de l'amortissement d'articles d'habillement était complexe et aléatoire. En application de l'art. 247 CPC, si le Tribunal estimait qu'il n'avait pas en mains tous les éléments permettant de trancher le litige, il aurait dû l'inviter à compléter son offre de preuve et à déposer des documents complémentaires visant à établir la valeur des objets endommagés.

**2.1.1** Selon l'art. 259e CO, si en raison d'un défaut de la chose louée le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages et intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Cette action en dommages-intérêts obéit aux règles ordinaires de la responsabilité contractuelle (art. 97 et 101 CO) et nécessite de réunir les conditions suivantes : un préjudice, un défaut dont répond le bailleur, une faute et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de la chose louée et le préjudice subi (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 2016, n. 1796 à 1802; LACHAT *et al.*, *Le bail à loyer*, 2019, p. 322 et 323).

Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du titulaire du bail et celui que ce même patrimoine aurait atteint si l'événement préjudiciable ne s'était pas produit; il peut survenir sous la forme d'une réduction de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'un gain manqué (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3).

Le dommage matériel est celui qui découle d'une atteinte portée à la substance d'une chose. En cas de destruction totale, le dommage matériel comprend la valeur de remplacement de la chose. Lorsque celle-ci est sujette à dépréciation, il faut déduire de cette valeur la dépréciation que la chose avait déjà subie. En cas de destruction partielle, le dommage matériel comprend les frais de réparation et la dépréciation subie par la chose (WERRO/ PERRITAZ, Commentaire romand, Code des obligations, 2021, n° 19 ad art. 41 CO).

La preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5), soit en l'occurrence la locataire.

Si le montant du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement (art. 42 al. 2 CO). Cette disposition instaure une preuve facilitée en faveur du lésé lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, au point que le demandeur se trouve dans un état de nécessité quant à la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2008 du 27 novembre 2008 consid. 5.3).

Toutefois, cette disposition ne libère pas le lésé de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments qui permettent ou facilitent l'estimation du dommage; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises, des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5).

Par conséquent, si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition; la preuve du dommage n'est pas rapportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la prétention (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3; 4A\_691/2014 du 1er avril 2015 consid. 6).

**2.1.2** Selon l'art. 243 al. 1 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr.

A teneur de l'art. 244 al. 1 CPC, la demande peut être déposée dans les formes prescrites à l'art. 130 ou dictée au procès-verbal au tribunal. Elle contient la désignation des parties, les conclusions, la description de l'objet du litige, si nécessaire, l'indication de la valeur litigieuse ainsi que la date et la signature. Une motivation n'est pas nécessaire (al. 2). Sont notamment joints à la demande, le cas échéant les titres disponibles présentés comme moyens de preuve (al. 3).

Le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (art. 247 al. 1 CPC).

Le tribunal établit les faits d'office lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux (art. 247 al. 2 CPC).

Le devoir d'interpellation accru au sens de l'art. 247 al. 1 CPC est notamment destiné à permettre à de simples citoyens de procéder seuls, de telle sorte que sa portée pratique variera fortement selon les cas : si les parties ont déposé des écritures détaillées, voire sont assistées de représentants professionnels, il ne joue en pratique qu'un rôle restreint. Au contraire, le devoir d'interpellation accru est essentiel en cas de procédure essentiellement orale entre des plaideurs non juristes. Même dans ce cas cependant, il ne dispense pas les parties de faire preuve de diligence et de participer activement à la procédure, en renseignant le tribunal sur les faits et preuves susceptibles d'être pertinents, quitte à ce que ledit tribunal les aide à les exprimer de manière conforme aux besoins du procès (TAPPY, Commentaire romand, n. 7 ad art. 247 CPC).

Le tribunal doit s'assurer que l'état de fait et les offres de preuve ont été avancés de manière complète lorsqu'il y a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (nul n'est cependant besoin, comme à l'art. 56 CPC, que l'allégué soit manifestement incomplet). Il se doit ainsi d'interpeller la partie dont l'allégué est incomplet ou contradictoire avec un autre (DIETSCHY, in Revue suisse de procédure civile 2011, p. 84).

Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Il concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. Les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique, et pas nécessairement de sa négligence. La procédure simplifiée ne dispense pas les parties du devoir d'alléguer les faits, oralement ou par écrit, cas échéant avec l'aide du juge, du moins dans l'hypothèse générale de l'art. 247 al. 1 CPC. Il n'y a pas de formalisme excessif à ne pas tenir compte de faits non allégués découlant de pièces produites - à la différence du cas d'une allégation pertinente mais un peu trop générale, que le juge pourrait être amené à faire préciser (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2 et 3.3).

Le devoir d'interpellation accru est une règle juridique pouvant justifier un grief de violation du droit dans le cadre des art. 310 let. a et 320 let. a CPC (ATF 138 III 374, consid. 4.3.2; TAPPY, op. cit., n. 29 ad art. 247 CPC).

**2.2** En l'espèce, s'agissant de la location d'un entrepôt, l'établissement des faits par le Tribunal est régi par l'art. 247 al. 1 CPC, et non par l'art. 247 al. 2 CPC.

Il n'est pas contesté que toutes les conditions de la responsabilité de l'intimée pour le dommage subi par la recourante suite à l'inondation survenue dans le dépôt loué par ses soins sont réalisées, à l'exception de celle du montant du dommage. Celui-ci a été considéré comme non établi par le Tribunal.

Sur ce point, le grief de violation du devoir d'interpellation accru du Tribunal prévu par l'art. 247 al. 1 CPC soulevé par la recourante est fondé.

Si le Tribunal estimait que les allégations de celle-ci concernant les différents postes du dommage dont elle se prévaut n'étaient pas assez détaillées, et que des pièces justificatives auraient dû être produites concernant la valeur des objets endommagés, il lui incombait, conformément à l'art. 247 al. 1 CPC, de l'interpeller pour lui demander de compléter ses allégations et moyens de preuve sur ces points.

Il l'a d'ailleurs fait en partie, puisqu'il lui a imparti un délai pour produire des photographies des objets endommagés. Cette interpellation aurait cependant dû s'étendre également à la production de documents visant à établir la valeur actuelle desdits objets.

Une telle interpellation se justifiait d'autant plus en l'espèce que la recourante avait indiqué à l'intimée, par courriel du 4 octobre 2021, qu'elle avait évalué la valeur des objets par comparaison avec le prix actuel d'objets analogues. Elle disposait ou pouvait dès lors disposer de pièces permettant d'étayer ses prétentions. Son inventaire du 17 août 2021 comportait d'ailleurs un renvoi aux prix référencés sur un site internet consacré aux chapeaux de seconde main.

A cela s'ajoute que l'omission de la recourante, qui n'est pas assistée par un avocat, ne résulte selon toute probabilité pas d'une négligence qui lui est imputable à faute, mais plutôt d'une méconnaissance des règles de procédure civile applicable. Dès la survenance du dommage, la recourante a en effet agi avec diligence, prenant des mesures pour permettre à l'intimée de constater l'étendue de celui-ci - occasion que celle-ci n'a pas saisie - et chiffrant sans tarder ses prétentions.

Un tel cas de figure entre dans le champ d'application du devoir d'interpellation accru du juge prévu par l'art. 247 al. 1 CPC.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a violé le droit en rejetant les prétentions en indemnisation de la recourante au motif qu'elle avait omis de produire des pièces concernant la valeur actuelle des objets endommagés, sans lui donner préalablement l'occasion de compléter ses allégations et son offre de preuve sur ce point, par exemple en produisant des attestations émanant des sociétés auprès desquelles les objets ont été acquis.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent annulé.

La cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il interpelle la recourante conformément à ce qui précède et rende un nouveau jugement sur la base du dossier une fois complété (art. 327 al. 3 let. a CPC).

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 27 juillet 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/475/2023 rendu le 9 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/178/2022-1-OSD.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.*