

GE_GERICHTE ACJC/1034/2024 vom 23. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1034_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1034/2024 du 23 août 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1034/2024 del 23 agosto 2024

Erwägungen

E. 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 est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, au vu des dernières conclusions de l'intimé devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse à l'appel doit être déposée dans un délai de 30 jours dès réception de ce dernier (art. 312 CPC).

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Selon les informations (notoires) figurant sur le site internet de la Poste, lorsque l'envoi expédié selon le mode recommandé "prepaid" est déposé dans une boîte aux lettres, la date de dépôt est celle de la première saisie du code-barres par la Poste, qui peut intervenir un ou plusieurs jours après (arrêt du Tribunal fédéral 5A_104/2021 du 9 février 2021, consid. 6.1).

En l'espèce, l'appel, envoyé par pli recommandé "prepaid", a été déposé dans une boîte aux lettres à une date qui n'est pas démontrable. Il est parvenu en mains de la Cour le 5 juillet 2024. Compte tenu des explications fournies par les appelants, il sera considéré que l'appel a été déposé à temps et qu'il est partant recevable.

Il en va de même de l'appel joint formé avec la réponse de l'intimé et de la réponse à l'appel joint parvenue à la Cour le 17 octobre 2024.

Les autres écritures des parties sont également recevables.

E. 1.3

Sous les conditions de l'art. 68 CPC, chaque partie a le droit de choisir librement son représentant. Chaque partie est libre de présenter elle-même sa cause ou de se faire représenter par une personne de confiance autorisée, ou par un avocat (ATF 140 III 555). En principe, toute personne peut être désignée comme représentant conventionnel, à

condition qu'elle n'agisse pas à titre professionnel. La représentation

- 10/17 -

C/6960/2022 conventionnelle repose sur les pouvoirs donnés au représentant par la personne représentée (art. 32 ss CO) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_803/2019 du 3 avril 2020 consid. 3.3). Le tribunal peut ordonner aux parties dont le domicile ou le siège se trouve à l'étranger d'élire en Suisse un domicile de notification (art. 140 CPC). Une élection de domicile en Suisse est superflue lorsque la partie a un représentant ou une succursale en Suisse où la notification peut valablement s'accomplir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2021 du 6 juillet 2022 consid. 5.3). En l'espèce, l'appelant est fondé à représenter son épouse à titre conventionnel. Il dispose à cet égard d'une procuration valable. L'appel est également recevable sous cet angle. Il n'y a pas lieu d'impartir à l'appelante un délai pour élire domicile en Suisse, comme le voudrait l'intimé, la procuration en faveur de son époux valant également domicile de notification au domicile de celui-ci, à qui tous les actes de la procédure d'appel ont d'ailleurs été transmis.

E. 2

Les appelants ont allégué des faits non soumis au Tribunal et produit des pièces nouvelles. Ils ont pris des conclusions nouvelles dans leurs écritures du 16 octobre 2023.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). La demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées par l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

E. 2.2

En l'espèce, les pièces et allégués en relation avec le dépôt de l'appel et de la réponse du 16 octobre 2023 sont recevables. En revanche les allégués nouveaux et les pièces qui y étaient jointes sont irrecevables, car antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, et les appelants n'exposent pas pour quelle raison ils n'ont pas été en mesure d'en faire état devant les premiers juges. Les conclusions 4 à 6 contenues dans les écritures reçues par la Cour le 17 octobre 2023 sont nouvelles et partant irrecevables, car ne reposant sur aucun fait ou moyen de preuve nouveaux.

E. 3

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables les écritures de B_____ du 3 septembre 2023.

- 11/17 -

C/6960/2022

E. 3.1

Le Tribunal notifie la demande au défendeur et lui fixe un délai pour déposer une réponse écrite (art. 222 al. 1 CPC). Les délais fixés judiciairement peuvent être prolongés pour des motifs suffisants lorsque la demande en est faite avant leur expiration (art. 144 al. 2 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable l'existence de " justes motifs ", dont il appartient au juge de vérifier s'il s'agit de circonstances qui, selon l'expérience générale de la vie, sont de nature à empêcher l'observation du délai ou du moins à contrarier l'exécution en temps voulu de l'acte de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5D_174/2013 du 15 janvier 2014, consid. 4.4).

E. 3.2

En l'espèce, la réponse de l'appelante à la requête de l'intimé devant le Tribunal a été expédiée après l'échéance du délai le 29 août 2022. C'est à bon droit que le Tribunal a refusé de prolonger le délai fixé par ordonnance du 17 juin 2022, les motifs allégués par les appelants étant d'ordre général et justifiés par aucune pièce, et déclaré irrecevable l'écriture du 3 septembre 2022. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point. Le contenu de cette écriture n'est par ailleurs pas déterminant pour l'issue du litige.

E. 4

février 2014 consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 précité consid. 4.1; 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1).

E. 4.2

En l'espèce, comme retenu à bon droit par le Tribunal, les appelants n'ont pas établi l'existence d'un accord avec l'intimé, qui les dispenserait de s'acquitter des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la libération des locaux. Ils n'ont produit aucune pièce recevable à cet égard, et la représentante de la régie entendue par le Tribunal a contesté l'existence d'un tel accord. La lettre adressée au Ministère public le 19 mai 2020 est dénuée de force probante, le nom de la personne apparaissant sur le courrier n'étant pas le nom des sous-locataires de l'appartement litigieux. En revanche, le fait que les appelants aient entrepris des travaux dans l'appartement litigieux (dont ils demandent remboursement) les 19 et 20 juillet 2021 démontre qu'à cette date, ceux-ci s'estimaient encore liés à l'intimé et responsables de la restitution des locaux. L'existence d'un bail tacite entre l'intimé et les sous-locataires n'a pas non plus été démontrée. A cet égard, la procédure n'a pas permis d'établir à quel moment la régie avait eu connaissance de la sous-location. Même si tel était le cas en avril 2020

- 13/17 -

C/6960/2022 comme le soutiennent les appelants, il ne pourrait encore en être déduit qu'elle aurait consenti à la conclusion d'un nouveau contrat avec les sous-locataires, dont elle a par ailleurs sollicité l'évacuation dès janvier 2021. Comme soutenu par l'intimé, c'est manifestement par inadvertance que le Tribunal a condamné les appelants au paiement des indemnités pour occupation illicite seulement jusqu'en avril 2021 et non jusqu'en juillet 2021, date de restitution des locaux. C'est à tort que les appelants soutiennent que le Tribunal les aurait condamnés à payer des indemnités pour occupation illicite de septembre à décembre 2020. Leur grief à cet égard tombe dès lors à faux. Au vu de ce qui précède, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et les appelants seront condamnés à verser à l'intimé la somme de 12'530 fr. plus intérêts à 5% dès le 15 avril 2021 (date moyenne), correspondant à sept mois de loyer, plus charges. Il ne sera pas revenu sur leur condamnation au paiement de 236 fr. 95, faute de grief motivé sur ce point.

E. 5

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 3 _____ concernant les postes 1 et 2 (ch. 4 du dispositif). L'intimé a conclu sur appel joint à ce que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3 _____ soit levée à concurrence de la totalité de 8'950 fr. pour le poste 1 et non seulement de 7'160 fr., et à ce que celle formée au commandement de payer, poursuite n° 6 _____, soit également levée à concurrence de 3'580 fr. (poste 1).

E. 5.1

Le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition peut agir par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision passée en force qui écarte expressément l'opposition (art. 79 al. 1 LP). L'autorité saisie en vertu de cette disposition a alors la compétence de prononcer la mainlevée de l'opposition, totalement ou à concurrence d'un montant déterminé, en même temps qu'elle statue sur le fond (ATF 107 III 60 = JdT 1983 II 90, 93).

E. 5.2

En l'espèce, au vu de ce qui précède, l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3 _____, sera levée à concurrence de la totalité du montant en poursuite figurant dans le poste 1, soit 8'950 fr., comme sollicité par l'intimé sur appel joint. L'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 6 _____, sera également levée à concurrence de 3'580 fr. (poste 1), comme sollicité par l'intimé sur appel joint. Le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera réformé dans cette mesure.

- 14/17 -

C/6960/2022

E. 6

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir ordonné la libération des sûretés, puisqu'ils estiment ne rien devoir à l'intimé.

E. 6.1

La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail (art. 257e al. 3 CO; art. 4 LGFL). Le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (ACJC/720/2016 du 23 mai 2016).

E. 6.2

En l'espèce, dans la mesure où, aux termes du présent arrêt, les appelants sont condamnés à verser à l'intimé différents montants supérieurs à celui de la garantie, l'intimé obtiendra la libération des sûretés sur présentation de celui-ci. En tant que de besoin, la libération de la garantie de loyer constituée auprès de D _____ SA en date du 31 janvier 2017 (police n° 4 _____) en faveur de l'intimé sera confirmée. Par souci de clarté, le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et intégré au dispositif du présent arrêt.

E. 7

Dans un dernier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné la régie à leur rembourser le montant des travaux payés par S_____.

7.1.1 Le locataire doit assumer les travaux de nettoyage, les menues réparations qui lui incombent durant le bail, de même que la réparation des dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Excèdent notamment l'usure normale des parois noircies, des tapisseries déchirées, des marques ou coups sur le lavabo, des taches sur la moquette ou les tapisseries, une poignée de porte cassée. Résultent en revanche d'une usure normale le jaunissement des tapisseries, des traces de meubles et de tableaux sur les murs, de petites marques sur les parquets (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1042 et 1045-1046). 7.1.2 La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

- 15/17 -

C/6960/2022

E. 7.2

En l'espèce, comme retenu à juste titre par le Tribunal, les factures dont les appelants réclament le remboursement ont été établies au nom de S_____ et payées par elle, ce que celle-ci a confirmé en audience. Bien qu'elle ait déclaré avoir agi pour le compte des locataires, aucune preuve n'est apportée quant à une éventuelle cession de créance. Ainsi, les titulaires d'un éventuel droit au remboursement des travaux précités, pour autant qu'il soit établi ce qui n'est pas évident, ne sont pas les appelants, dont les conclusions doivent être ainsi rejetées et, partant, le jugement confirmé en ce qu'il les déboute de toutes autres conclusions (ch. 6 du dispositif).

E. 8

La procédure est gratuite (art. 22 LaCC).

* * * * *

- 16/17 -

C/6960/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/422/2023 rendu le 22 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6960/2022. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 8 septembre 2023 par C_____ contre ce même jugement. Au fond : Annule les chiffres 3, 4 et 5 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait, statuant à nouveau sur ces points: Condamne A_____ et B_____ à verser à C_____ les sommes de 12'530 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2021 et de 236 fr. 95. Lève l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 3_____, à concurrence de 8'950 fr. (poste 1) et de 236 fr. 95 (poste 2), ainsi que l'opposition formée au

commandement de payer, poursuite n° 6_____, à concurrence de 3'580 fr. (poste 1).
Ordonne la libération, en faveur de C_____, de la garantie de loyer référence 4_____ de
4'950 fr. constituée par A_____ et B_____ auprès de D_____ SA le 31 janvier 2017, le
montant ainsi libéré venant en déduction des sommes susmentionnées. Confirme le
jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de
toutes autres conclusions.

- 17/17 -

C/6960/2022 Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD,
Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe
ANTHONIOZ, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame
Maïté 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.