

## **GE\_GERICHTE ACJC/1202/2017 vom 25. September 2017**

GE Cour de justice, 2017-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1202\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1202_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1202/2017 du 25 septembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1202/2017 del 25 settembre 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 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 référence au dernier état des conclusions implique de tenir compte de toutes les modifications intervenues en première instance, sans se fonder sur l'enjeu de l'appel (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 62 ad. art. 91 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER, BSK ZPO, 2ème édition, n° 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période

- 10/17 -

C/3706/2015 de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

Dans une contestation portant sur la fixation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse consiste dans la différence de loyer entre le montant ressortant du contrat de bail et celui auquel les locataires concluaient, ainsi que sur le paiement des loyers jusqu'à l'échéance du contrat et la preuve en du paiement du 26 avril

2014.

Dans la mesure où le loyer fixé contractuellement s'élève à 2'500 fr. charges comprises et que les locataires concluaient à sa fixation à 1'312 fr. charges comprises, il en résulte une différence de 1'188 fr. pour la période du 1er décembre 2013 au 28 février 2015. Cette période comporte quinze mois, soit une valeur litigieuse de 17'280 fr.

S'y ajoute le paiement du loyer à hauteur de 2'500 fr. du 1er mars 2015 à l'échéance du 30 novembre 2015, soit durant neuf mois, ce qui correspond à un montant de 22'500 fr.

S'y ajoute encore le montant de 28'600 fr. correspondant au paiement du 26 avril 2014, dont la réalité est contestée.

Ainsi, la valeur litigieuse s'élève à 68'380 fr., soit un montant largement supérieur à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

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.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

Les appelants concluent à l'annulation des chiffres 1 à 3 du jugement entrepris, soit également le montant du loyer fixé à 2'120 fr. par les premiers juges. Ils ne prennent toutefois aucune conclusion permettant de déterminer le montant auquel le loyer devrait être fixé selon eux, et leur acte d'appel ne comporte aucune explication à cet égard. Au contraire, ils concluent, pour le cas où le loyer du mois de mars 2015 serait dû, au versement d'une somme de 1'950 fr., correspondant au montant retenu par le Tribunal, sans les charges. Il apparaît ainsi que la

- 11/17 -

C/3706/2015 conclusion visant à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris résulte d'une inadvertance.

Au demeurant, si tel n'était pas le cas, ladite conclusion serait irrecevable, faute pour les appelants d'avoir motivé leur appel sur ce point (art. 321 al. 1 CPC).

### **E. 2.2**

Quant à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, ils concluent également à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement, toutefois sans formuler d'appel joint et en raison du fait que les appelants y concluent. Leur conclusion n'est pas plus motivée que celle des appelants.

Ainsi, dès lors que la conclusion des appelants résulte d'une inadvertance, et que D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ne forment pas d'appel joint, il ne sera pas entré en matière sur leur conclusion qui, quoi qu'il en soit, serait irrecevable pour défaut de motivation.

### **E. 2.3**

De ce fait, le chiffre 1 du jugement du Tribunal du 11 janvier 2017 ne fait pas l'objet de la procédure d'appel et sera, en conséquence, confirmé en tant que de besoin.

### **E. 3.1**

Les appelants font valoir que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas pris en compte leur paiement en 28'600 fr. faisant l'objet du justificatif du 26 avril 2014. Selon eux, il aurait fallu constater que les signatures des deux justificatifs étaient extrêmement proches et retenir les déclarations de l'appelant concernant les circonstances du paiement, ainsi que les prêts de S\_\_\_\_\_.

### **E. 3.2**

L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 139 III 7 consid. 2.2; ATF 129 III 18, consid. 2.6; ATF 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.). Ainsi, les faits qui empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue (ATF 132 III 186 consid. 8.3). S'il existe une exception à une règle générale, il appartient à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies (ATF 132 III 186 consid. 5.1).

Une preuve est réputée apportée, conformément au degré de preuve requis par le droit fédéral, si le juge est convaincu de la véracité des faits allégués d'un point de vue objectif. Des exceptions à cette règle découlent d'une part, de la loi et d'autre part, de la jurisprudence et de la doctrine. Selon ces exceptions, une vraisemblance prépondérante suffit, notamment lorsqu'il n'est pas possible d'apporter une preuve stricte ou qu'une telle preuve ne peut être exigée, non seulement dans le cas concerné, mais en raison de la nature même de l'affaire, et

- 12/17 -

C/3706/2015 pour autant qu'il existe un état de nécessité en matière de preuve (ATF 140 III 610 consid. 4.1 = SJ 2015 I 272, et les références citées).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le litige porte sur la preuve du paiement d'un montant au titre du loyer. Comme il s'agit de prouver un fait entraînant l'extinction d'un droit, c'est au locataire qu'il appartient d'apporter une telle preuve.

De manière générale, il est relativement aisé d'apporter celle-ci par la production d'une simple quittance dont il est généralement admis que l'original est conservé par celui qui procède au paiement. Cela exclut toute situation de nécessité ou d'impossibilité à apporter la preuve exigée. Il convient ainsi d'exiger la preuve stricte du paiement, faute de quoi, ce dernier ne peut être retenu.

Or, les locataires n'ont produit à la procédure qu'une copie, qui a été contestée par les bailleurs. L'original n'étant pas disponible pour une expertise graphologique, il apparaît à ce stade, que la preuve du paiement n'est pas donnée. Par ailleurs, aucun témoin n'a assisté à la remise du montant invoqué et aucun autre moyen de preuve n'a été offert.

Certes, le témoin S\_\_\_\_\_, mère de B\_\_\_\_\_, a indiqué avoir prêté aux locataires différentes sommes, se rapprochant des montants de paiement allégués par les locataires. Cela ne prouve toutefois pas que lesdites sommes ont bel et bien été utilisées par les

locataires aux fins pour lesquelles elles ont été prêtées, ce d'autant que les montants prêtés ne correspondent pas exactement aux montants des paiements allégués et que ces montants auraient été prêtés au moyen de différents retraits effectués par S\_\_\_\_\_ sur son compte, ceci en novembre 2013 déjà, soit environ six mois avant le paiement litigieux.

S'y ajoute que le paiement du loyer avec une année d'avance est inhabituel et que le motif, pour un tel paiement d'avance, à savoir des difficultés financières ne convainc pas.

Il s'ensuit que l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges, ne souffre pas la critique. Le paiement du 26 avril 2014 en 28'600 fr. allégué par les locataires n'est ainsi pas prouvé, alors que ces derniers en avaient la charge. Il ne sera ainsi pas tenu compte d'un tel paiement. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

#### **E. 4.1**

Les appelants reprochent par ailleurs aux premiers juges une violation de l'art. 266g CO pour n'avoir pas retenu que la résiliation du bail, intervenue le 20 février 2015 pour la fin du mois de février 2015, serait valable.

#### **E. 4.2**

L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si pour de justes motifs l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Cette disposition consacre un droit

- 13/17 -

C/3706/2015 de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle qui n'étaient pas connues, ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable. La perception subjective d'une situation intolérable par la partie qui résilie n'est pas déterminante (ATF 122 III 262 et arrêt non publié 4A\_586/2012 consid. 3.1). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, en conformité de l'art. 4 CC, si le congé extraordinaire répond à de justes motifs. Il prend en considération tous les éléments du cas particulier et notamment l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A\_586/2012 consid. 3.1).

Lorsque le comportement de la partie qui résilie est fautif, il faut distinguer selon que l'auteur du congé a provoqué par sa propre faute et de manière prépondérante le juste motif, de sorte qu'il existe alors un lien de causalité entre sa faute et le juste motif, de la situation où ce lien de causalité prépondérant fait défaut. Dans le premier cas, le droit de résilier est exclu, alors que dans le second cas, le droit de résilier n'est pas exclu, mais il convient de tenir compte de la faute de l'auteur de la résiliation dans les éléments à prendre en compte dans l'appréciation d'ensemble (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4A\_586/2012 consid. 3.3).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, les appelants invoquent à l'appui de leur résiliation du bail l'ordonnance pénale du 3 février 2015, dont il ressort que D\_\_\_\_\_ a donné une gifle à A\_\_\_\_\_. Les appelants omettent toutefois d'ajouter que cette ordonnance pénale a été mise à néant par une nouvelle

ordonnance pénale du 3 mars 2015 sur opposition de D\_\_\_\_\_. Le Ministère public a alors retenu que si D\_\_\_\_\_ avait bien giflé A\_\_\_\_\_, cette gifle faisait elle-même suite à des insultes de ce dernier, ce qu'il avait finalement admis. Cela a conduit le Ministère public à ordonner le classement de la procédure concernant ces faits.

Ainsi, il apparaît que A\_\_\_\_\_ est fautif dans la survenance des faits ayant conduit à la gifle dont il se prévaut à l'appui de la résiliation du bail.

Dès lors que l'on pouvait également attendre de D\_\_\_\_\_ qu'il se maîtrise, une insulte ne justifiant pas une gifle, il apparaît que la faute de A\_\_\_\_\_ est malgré tout importante et a provoqué la réaction de D\_\_\_\_\_. Il convient ainsi d'en tenir compte dans l'appréciation de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce.

Compte tenu par ailleurs de la durée des différentes relations contractuelles et du fait que seul un épisode est relaté, l'on ne saurait considérer que l'insécurité des locataires était telle qu'elle rende la poursuite du bail intolérable. Cela est d'autant plus vrai que la gifle a été provoquée par le comportement de A\_\_\_\_\_, de sorte

- 14/17 -

C/3706/2015 qu'à défaut d'une telle provocation, aucun élément ne permet de penser qu'une nouvelle agression physique pourrait se produire.

Au contraire, il ressort des déclarations des deux parties au sujet des circonstances du paiement du 11 mars 2014 et du paiement allégué du 26 avril 2014 que la communication entre elles était plutôt bonne.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Cour de justice considère que les conditions prévalant à l'application de l'art. 266g al. 1 CO ne sont pas réalisées, de sorte que la résiliation donnée le 20 février 2015 n'est pas valable, comme l'ont à bon droit retenu les premiers juges.

### **E. 5.1**

Les appelants reprochent enfin aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de l'obligation des bailleurs de réduire le dommage, en cherchant à relouer les locaux avant l'échéance du 30 novembre 2015.

### **E. 5.2**

Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique ainsi qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il faut cependant que le bailleur adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi pour qu'une violation de ses incombances puisse lui être reprochée, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (arrêts du Tribunal fédéral 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 in CdB 2003 9, DB 2003 N 12; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). La diligence dans les recherches sera logiquement plus élevée pour un professionnel de l'immobilier – bénéficiant de réseaux importants de diffusion de l'information – que pour un petit propriétaire (CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, p. 76).

Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d).

Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant

- 15/17 -

C/3706/2015 d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (LACHAT, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, p. 620-621; CHAIX, *op. cit.*, p. 77; FUTTERLIEB in MRA 1997 p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in MP 1997 p. 167) et bâloises (in RSJ 1999 p. 355) ont par ailleurs retenu un délai de six mois. Dans un arrêt du 2 avril 2007, la Chambre d'appel des baux et loyers genevoise a considéré que le bailleur bénéficiait d'un délai de deux à six mois dès le début de la recherche avant de devoir en baisser le prix si nécessaire (ACJC n° 389 du 2 avril 2007, Fiche de jurisprudence n° 17107/TBL).

### **E. 5.3**

En l'espèce, les locataires ont déclaré résilier le contrat par courrier du 20 février 2015 pour la fin du mois de février 2015, alors que l'échéance contractuelle était fixée au 30 novembre 2015.

Entendu comme témoin, le technicien de régie a déclaré qu'il avait vu l'appartement pour la première fois en mars 2015 après réception des clés et que l'appartement avait dû être nettoyé avant de pouvoir être reloué. Il a ajouté que le logement avait été reloué pour un montant compris entre 1'800 fr. et 2'000 fr., charges et frais d'électricité compris, le loyer ayant été baissé faute de trouver des locataires. Il n'a pas indiqué à quelle date les locaux avaient été reloués.

La Cour considère que compte tenu de la pénurie sévissant sur le marché du logement, la location d'un appartement de cinq pièces au loyer mensuel fixé par le Tribunal, soit une somme de 2'120 fr., charges et électricité comprises, ce qui n'est plus remis en cause par les parties, ne devait pas présenter de difficulté particulière, outre la situation décentralisée de ce logement.

A cet égard, selon les statistiques cantonales, il apparaît que la commune de J\_\_\_\_\_ comportait, en 2015, sept logements vacants sur un parc total de 588 logements, soit un taux de vacance d'environ 1,2% correspondant à une situation de pénurie non grave (LACHAT, *op. cit.*, p. 59)

Au vu du lieu de situation de l'immeuble, mais également des caractéristiques du logement, soit un logement de cinq pièces dont le loyer a par la suite été fixé par le Tribunal à 2'120

fr., charges et électricité comprises, du fait que les bailleurs ne sont pas des professionnels de l'immobilier bénéficiant d'un réseau important, ainsi qu'au vu de l'absence de travaux nécessaires avant la relocation, la Cour retient que le logement litigieux aurait pu être reloué par les bailleurs dans un délai maximal de six mois.

- 16/17 -

C/3706/2015

Le jugement du Tribunal sera ainsi réformé en ce sens que le montant afférent aux loyers pour la période du mois de septembre au mois de novembre ne sera pas imputé aux locataires.

Le chiffre 3 du jugement du Tribunal sera ainsi annulé et les locataires condamnés à verser en lieu et place du montant retenu par les premiers juges, la somme de 36'040 fr. correspondant à dix-sept mois de loyers pour la période d'avril 2014 à août 2015, de 2'120 fr. par mois.

Les intérêts seront ajoutés dès la date moyenne du 15 décembre 2014.

#### **E. 6**

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). \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/3706/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 février 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/14/2017 rendu le 11 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3706/2015-5. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à verser à F\_\_\_\_\_, soit pour lui G\_\_\_\_\_, la somme de 36'040 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2015. Confirme le jugement pour le surplus. 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; Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.