

# **GE\_GERICHTE ACJC/1317/2011 vom 17. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1317\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1317_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1317/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1317/2011 del 17 ottobre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

### **E. 2**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC). Les dernières conclusions en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 aLPC).

### **E. 3.1**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales préimprimées (litt. a) ou dans les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (litt. b) (Art. 256 al. 2 CO).

- 10/13 -

C/22775/2006 La date à laquelle le bailleur est tenu de délivrer la chose louée au locataire coïncide en règle générale avec le début du bail. Exceptionnellement, il peut toutefois arriver qu'en vertu d'un accord particulier (par exemple : exécution de travaux à charge du bailleur) les locaux soient remis au locataire postérieurement au début du contrat (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 193; HIGI, *Commentaire zurichois*, no 12 ad art. 255 CO et no 44 ad art. 256 CO; ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2ème édition, Berne, 2000, p. 145). Tant qu'il n'a pas pu disposer de l'appartement ou du local commercial, sans être lui-même responsable du retard, le locataire n'est pas tenu de payer le loyer (art. 82 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 198; SVIT-KOMMENTAR, no 28 ad art. 258 CO). Dans la mesure où il interdit, en son alinéa 2, des dérogations défavorables au locataire, l'article 256 CO est de nature impérative. Plus précisément, il s'agit là de droit semi-impératif, puisque les clauses défavorables au bailleur sont valables, sous réserve des règles générales du droit des obligations (art. 19 et ss CO; art. 27 CC, notamment; MONTINI/BOUVERAT, *Droit du bail à loyer*, *Commentaire pratique*, no 9 ad art. 256 CO).

### **E. 3.2**

Dans le cas présent, l'appelante et l'intimé se sont liés par un contrat de bail à loyer qui devait prendre effet le 15 janvier 2004 et avaient convenu que l'appelante ferait procéder dans les meilleurs délais à l'exécution de travaux visant à séparer les locaux litigieux de ceux voisins mis à la disposition d'I\_\_\_\_\_. Ces travaux ont été entrepris après qu'en date du 19 avril 2004 l'intimé a protesté auprès de l'appelante au sujet de l'absence de leur exécution et se sont achevés le 2 juillet 2004. A cela s'ajoute que l'appelante n'a remis les clés des locaux à l'intimé que le 21 juin 2004. Compte tenu de cette situation, l'intimé et les employés de sa colocataire, soit A\_\_\_\_\_SA, ne pouvaient bénéficier que d'un accès restreint aux locaux loués. Il était en effet nécessaire pour y accéder de passer par ceux occupés par I\_\_\_\_\_. Or, I\_\_\_\_\_ n'entendait pas, pour des motifs de sécurité, laisser pénétrer l'intimé et les employés d'A\_\_\_\_\_SA dans ses locaux hors la présence de ses collaborateurs. Il ressort des témoignages recueillis par les premiers juges, en particulier des déclarations du témoin J\_\_\_\_\_, que l'intimé et A\_\_\_\_\_SA n'ont en réalité jamais déployé d'activité dans les locaux litigieux, faute de pouvoir en disposer. Compte tenu de ce qui précède, l'intimé était en droit de ne pas s'acquitter du loyer pendant la période courant du 15 janvier 2004 au 30 juin 2004.

- 11/13 -

C/22775/2006 L'art. 256 al. 1 CO étant de droit impératif, ou à tout le moins semi-impératif, le contrat de bail à loyer conclu entre les parties ne pouvait par ailleurs pas valablement interdire à l'intimé de réclamer une indemnité à ce propos. Il est établi par pièces que l'intimé s'est acquitté d'un montant total de 67'625 fr. à titre de loyers. Les loyers et les frais accessoires de la période courant du 1er juillet 2004, date à partir de laquelle l'intimé a pu disposer des locaux litigieux, au 31 mars 2005, date à laquelle le contrat de bail à loyer a pris fin suite à sa résiliation par l'appelante pour cause de défaut de paiement de loyers, représentent une somme de 64'800 fr. Il résulte de ce qui précède que l'intimé a payé l'intégralité des loyers et frais accessoires correspondant à la période au cours de laquelle il avait la jouissance des locaux loués. Les premiers juges ont dès lors débouté à juste raison l'appelante de ses prétentions en paiement de loyers.

### **E. 4.1**

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle (art. 97 et ss CO). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra d'abord réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux. En outre, le locataire fautif devra assumer les autres dommages liés à la restitution tardive des clés (art. 103 al. 1 CO), par exemple les montants dus à un nouveau locataire qui n'aurait pas pu emménager à temps dans les locaux. Selon les circonstances, le bailleur peut aussi prétendre aux loyers échus entre le départ du locataire fautif et la relocation des locaux, s'ils n'ont pas été reloués jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Finalement, le dommage subi par le bailleur peut résulter de l'impossibilité d'exécuter le bail plus rémunérateur conclu avec un tiers ou de l'impossibilité d'affecter la chose à l'usage prévu par le bailleur (ACJC/736/2007 du 11 juin 2007; LACHAT, op. cit., p. 821; SVIT-Kommentar, no 6 ad art. 267-267a CO; DUCROT, Des usagers indésirables dans les locaux d'habitations ou commerciaux : le locataire après la fin du bail et le sous-locataire non autorisé, 14ème

Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 24). Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 et 99 al. 3 CO).

- 12/13 -

C/22775/2006 La loi impose donc au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice. Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (ATF 127 III 548 consid. 5 et 6; DB 2001 no 6; LACHAT, op. cit., pp. 674 et 683).

#### **E. 4.2**

Dans le cas présent, l'appelante n'a fait entendre aucun témoin, notamment les nombreux représentants de la Régie H\_\_\_\_\_SA qui ont déposé devant les premiers juges, sur la question des efforts qu'elle aurait déployés en vue de tenter de relouer les locaux litigieux après le départ anticipé de l'intimé. Or, ces témoins, qui auraient sans conteste été les mieux placés pour apporter un éclairage sur cette question, ont pourtant été entendus par les premiers juges alors que l'appelante connaissait la quotité de son dommage, les locaux litigieux ayant été reloués à compter du 1er avril 2007. De même, l'appelante n'a-t-elle pas versé à la procédure des copies d'annonces publicitaires afin de démontrer qu'elle aurait offert les locaux litigieux à la location dès le mois d'avril 2005. Les seules annonces produites par l'appelante, remontent aux mois de novembre et de décembre 2006, et font mention de surfaces de 4'000 m<sup>2</sup> situées à proximité de la place des Nations. Pour le surplus, l'appelante n'a étrangement pas fait confirmer aux représentants de la Régie H\_\_\_\_\_SA les récapitulatifs de frais d'insertion d'annonces publicitaires se rapportant aux locaux litigieux qu'elle a pourtant versés à la procédure. Il sied manifestement de constater que l'appelante n'a pas démontré avoir fait diligence pour tenter de relouer les surfaces considérées et ainsi limiter son dommage. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et le jugement querellé confirmé.

#### **E. 5**

L'appelante, qui succombe, sera condamnée à un émolument d'appel (art. 447 LPC).

#### **E. 6**

Vu les conclusions prises en appel, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/22775/2006 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par P\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/1568/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2010 dans la cause C/22775/2006-1-D. Au fond : Confirme ce jugement. Condamne P\_\_\_\_\_SA à verser un émolument d'appel de 300 fr. à l'Etat de Genève. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 supérieure à 15'000 fr.

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