

GE_GERICHTE ACJC/138/2018 vom 5. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_138_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/138/2018 du 5 février 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/138/2018 del 5 febbraio 2018

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).

- 5/8 -

C/21034/2016

Au vu des prétentions de l'intimé, qui s'élevaient en dernier lieu devant l'autorité inférieure à 19'656 fr., la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelant sollicite l'audition de C_____, qui s'occupait de son dossier au sein de la régie en charge de la gestion de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué. Il soutient que C_____ avait promis qu'aucune poursuite ne serait intentée contre lui. Elle avait agi au nom et pour le compte de B_____ et avait passé un accord avec son frère. Cet engagement n'avait pas été respecté par B_____, engagé par la régie. Cet élément démontrait très clairement selon l'appelant que le montant réclamé n'était pas dû par lui. Le témoignage de C_____ était par conséquent crucial.

E. 2.1

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait

pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant allègue qu'un accord consistant à ne pas exiger qu'il paie la dette de loyer aurait été passé par C_____ avec son frère. N'étant pas partie audit accord, on ne voit pas, en l'absence d'explication à cet égard, quel bénéfice il pourrait tirer de ce supposé accord conclu entre tiers. L'appelant ne

- 6/8 -

C/21034/2016 fournit par ailleurs aucun élément permettant de considérer que C_____ avait un quelconque pouvoir pour engager la régie, et ainsi, le cas échéant, l'intimé, par un accord qui aurait porté sur une promesse de ne pas poursuivre l'appelant. Il paraît enfin particulièrement inhabituel et ainsi peu vraisemblable que l'employée d'une régie immobilière promette à un locataire qu'il ne sera pas poursuivi pour ses dettes de loyer. Il n'apparaît dès lors pas que l'audition de C_____ pourrait amener le moindre élément utile pour l'issue du litige. Il ne sera donc pas donné suite à la conclusion préalable de l'appelant réclamant ladite audition. 3. L'appelant soutient que l'intimé a indument tardé à résilier le bail en attendant quatre mois après sa première mise en demeure du 15 août 2014, puis à réclamer l'évacuation, ce qui avait contribué à augmenter son dommage, lequel devrait être réduit en application de l'art. 44 CO.

3.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Une fois le délai comminatoire échu, le bailleur n'est pas obligé de résilier le bail et s'il attend, il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé; il peut également fixer un nouveau délai (WESSNER in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet et al., éd., 2ème éd., 2016, n. 30 ad art. 257d CO; Commentaire SVIT - Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 33 ad art. 257d CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n. 27.2.3 p. 669; HIGI, Zürcher Kommentar, art. 253-265 OR, 1994, n. 29 et n. 45 ad art. 257d CO). Seule une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire pourrait, selon les circonstances, être considérées comme abusive (WESSNER, op. cit., n. 31 ad art. 257d CO; LACHAT, ibid.).

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). Si le locataire ne restitue pas la chose louée et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (ATF

131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb).

3.2 En l'espèce, l'intimé n'était tenu par aucun délai pour résilier le bail de l'appelant à la suite de l'avis comminatoire qu'il lui avait envoyé. Le simple fait

- 7/8 -

C/21034/2016 qu'il n'ait pas résilié le bail immédiatement après l'expiration du délai qu'il avait imparti en application de l'art. 257d CO n'est pas déterminant. La résiliation du 15 décembre 2014 est intervenue environ un mois après l'expiration du délai de trente jours imparti par avis du 27 octobre 2014 et environ trois mois après l'expiration du premier délai fixé par avis du 15 août 2014. De tels délais ne sauraient rendre le congé abusif, ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas, ni constituer un motif de réduction de la somme à laquelle l'intimé peut prétendre. L'appelant ne peut par ailleurs pas raisonnablement reprocher à l'intimé de ne pas avoir requis plus tôt l'exécution forcée d'une obligation qu'il lui revenait à lui, en premier lieu, d'exécuter volontairement, à savoir évacuer l'appartement litigieux après la fin du contrat de bail. Même si l'appelant n'occupait pas lui-même ledit appartement, il lui appartenait néanmoins de s'acquitter de ses obligations découlant du bail dont il était titulaire. Si l'appelant voulait éviter de devoir s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite des locaux, il lui était loisible de prendre des mesures pour restituer sans délai l'appartement après l'expiration du bail. Il ne peut être considéré, en tout état de cause, que l'intimé a indûment attendu en requérant, le 2 mars 2015, l'évacuation de l'appelant alors que le bail est venu à échéance le 31 janvier 2015. Au vu de ce qui précède, les motifs invoqués ne justifient pas la diminution du montant réclamé par l'intimé. Le jugement attaqué sera confirmé. 4. 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). * * * * *

- 8/8 -

C/21034/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/594/2017 rendu le 15 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21034/2016. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.

E. 5

septembre 2016 consid. 3.1).

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