

GE_GERICHTE ACJC/149/2008 vom 4. Februar 2008

GE Cour de justice, 2008-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_149_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/149/2008 du 4 février 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/149/2008 del 4 febbraio 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIIIème du code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). 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 LPC).

E. 2

Dans leur appel, les locataires reprennent certains arguments déjà traités dans la procédure de congé (travaux de transformation dans l'immeuble) et en font valoir un nouveau (utilisation de la douche située dans la chambre M). Il convient d'abord d'examiner la pertinence de ces arguments au regard des dispositions légales applicables.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose louée à la fin du bail, dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Cette obligation de restituer est l'une des conséquences de la fin du bail. Il convient donc, pour prononcer l'évacuation, de trancher à titre préjudiciel la question de la validité du congé (art. 274f al. 2 CO). Cela oblige à déterminer la nature de la résiliation litigieuse. Le congé ordinaire est celui donné pour l'échéance: celle-ci résulte en principe du contrat; à défaut de stipulation contractuelle, elle résulte de l'usage local ou -

- 4/5 -

Erreur ! Nom de propriété de document inconnu. en l'absence d'un tel usage - de la loi (cf. art. 266b à 266f CO). Ce congé doit donc respecter les délais convenus, sous peine d'être reporté au prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO); en outre, il doit - cette fois-ci sous peine de nullité (art. 266o CO) - revêtir la forme prévue par la loi (cf. art. 266l à 266n CO). La nullité d'un congé peut être invoquée en tout temps. Sauf abus de droit manifeste, une partie peut s'en prévaloir même à l'occasion de la procédure d'expulsion (ATF 121 III 156 consid. 1/c/bb; 122 III 95 consid. 2d). En revanche, celui qui veut contester un congé ordinaire - qui respecte à la fois les conditions de délai et de forme - doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de ce congé (art. 273 al. 1 CO). Il s'agit d'un délai de péremption, dont le juge doit s'assurer d'office du respect. Le locataire qui ne saisit pas l'autorité de conciliation dans le délai fixé par la loi est définitivement réputé avoir accepté le congé (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1987, p. 487).

E. 2.2

Le congé qu'a signifié la bailleresse aux locataires constitue en l'espèce un congé ordinaire, puisqu'il a été donné pour l'échéance contractuellement fixée par les parties. En outre, le bailleur a utilisé la formule officielle prévue par l'art. 266l al. 2 CO, laquelle indique notamment la voie de droit à utiliser si le locataire entend contester le congé. Enfin, ce congé n'était entaché d'aucun motif de nullité ou d'inefficacité. Dans la mesure où la question de la validité du congé liée aux travaux prévus dans l'immeuble a été définitivement tranchée, en dernier lieu par arrêt de la Chambre de céans du 12 juin 2006, il n'y a plus lieu de revenir sur cette question. Quant à l'argument relatif à l'utilisation de la douche attenante à la chambre objet du présent litige, l'appelant ne démontre pas qu'il serait hors d'état d'effectuer sa toilette dans un autre lieu que cette douche. De surcroît, ses déclarations ont été contradictoires sur le sujet puisqu'il assurait auparavant que cette chambre était uniquement destinée à loger des invités. Enfin, tant que les appelants occupent la chambre litigieuse, l'intimée est en droit de leur adresser des demandes d'indemnité pour occupation illicite. Contrairement à ce que sous-entendent les appelants, on ne peut rien déduire du fait qu'ils ont reçu des bulletins de versement couvrant la période allant jusqu'au 30 juin 2008, si ce n'est le souci de la propriétaire de mettre ses anciens locataires en face de leurs responsabilités financières.

E. 2.3

Dès lors, le jugement entrepris peut être entièrement confirmé.

E. 3

Les appelants, qui succombent, verseront, conjointement et solidairement, en faveur de l'Etat un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 4

En matière d'évacuation à la suite d'un congé valable, la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est considérée comme indéterminée. * * * * *

- 5/5 -

Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

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