

GE_GERICHTE ACJC/1529/2017 vom 27. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1529_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1529/2017 du 27 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1529/2017 del 27 novembre 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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, si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période 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; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 3).

En l'espèce, le loyer annuel de la villa s'élève à 57'600 fr., charges non comprises, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 7/10 -

C/10845/2016

E. 1.2

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 donc recevable.

E. 1.3

La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 1.4

Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les 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. En particulier, l'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire de l'appelant, si celui-ci a renoncé à l'administration d'un moyen de preuve régulièrement offert en première instance, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire, et ce, même lorsque le procès est soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

En l'espèce, l'appelant propose en appel, comme moyen de preuve, le témoignage des deux gendarmes qui auraient vu brièvement le contenu du "box" le 15 août 2016, ainsi que des employés de l'entreprise qui auraient détruit son mobilier. Dans la mesure cependant où devant le Tribunal il a expressément renoncé à toute mesure d'instruction autre que l'interrogatoire des parties, il ne sera pas donné suite à sa conclusion préalable. Il est rappelé que l'autorité d'appel ne continue pas la procédure qui s'est tenue devant les juges de première instance.

E. 2

Les conclusions nouvelles ne sont recevables en appel que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure, que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande, et que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2, en relation avec l'art. 227 al. 1 CPC).

En l'espèce, selon les dernières conclusions qu'il a prises en première instance, l'appelant n'a pas sollicité la condamnation de sa partie adverse à verser un montant déterminé pour la prétendue perte de ses affaires. Il s'est borné à invoquer la compensation des prétentions, admises, de la bailleuse en paiement des loyers de mai à mi-août 2016 avec la valeur desdites affaires.

Les conclusions de l'appel sont ainsi irrecevables en tant qu'elles divergent des dernières conclusions prises par le locataire en première instance.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'il n'avait pas respecté le délai comminatoire qui lui avait été fixé le 23 mars 2016 par la bailleuse pour le paiement de l'arriéré de loyer. Il fait valoir qu'il était suffisant d'effectuer un versement au guichet de la poste avant l'échéance du délai comminatoire. En

- 8/10 -

C/10845/2016 procédant au paiement le 30 avril 2016, il avait donné suite en temps utile à la mise en demeure. Les conditions légales n'étant pas réalisées, la bailleuse ne pouvait pas résilier le bail en se fondant sur l'art. 257d CO.

E. 3.1

Dans un arrêt 4C.172/2005 du 14 septembre 2005, le Tribunal fédéral a confirmé une décision cantonale selon laquelle un paiement effectué le dernier jour du délai comminatoire auprès de la poste, à l'intention de la créancière bailleuse, est intervenu en temps utile. En effet, selon l'art. 74 al. 1 CO, le lieu où l'obligation doit être exécutée est d'abord déterminé par la volonté expresse ou présumée des parties. Ce n'est qu'à défaut de stipulation contraire que la dette d'argent est considérée comme une dette portable, avec la conséquence que le jour déterminant correspond à celui où le montant dû est crédité sur le compte du créancier. Selon une jurisprudence antérieure (ATF 124 III 145 = JT 2000 I 220), la remise d'un bulletin de versement postal avec la sommation vaut en principe désignation de la poste comme bureau de paiement. Ainsi, lorsqu'un locataire est sommé de verser un arriéré de loyer sur un compte de chèques postaux avec un bulletin de versement annexé, il peut généralement partir de l'idée qu'il suffit, pour que le délai de paiement soit respecté, qu'il effectue le paiement au bureau de poste avant l'échéance. Dans cette hypothèse, le créancier assume le risque du retard qui pourrait résulter de ce mode de paiement.

Dans un arrêt du 12 mars 2001, publié in CdB 2001 p. 121, la Cour de céans est parvenue à la même conclusion dans le cas d'un contrat prévoyant, selon ses conditions générales, que le loyer est payable par mois d'avance "au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire". Dès lors que le contrat permet au locataire de verser le loyer sur le compte postal du bailleur, et que celui-ci remet à cet effet des bulletins de versement au locataire, il faut retenir que la date déterminante pour le respect du délai comminatoire est celle du paiement à la poste, et non celle à laquelle le même versement est crédité sur le compte de la partie bailleuse.

E. 3.2

En l'espèce, les trois mises en demeure produites dans la procédure démontrent que le paiement du loyer se faisait usuellement au moyen des bulletins de versement remis par la régie. Le locataire était par ailleurs invité à utiliser ceux-ci pour régler les arriérés de loyer, soit par versement au guichet de la poste, soit par virement postal. En outre, la mise en demeure du 23 mars 2016 ne mentionne aucune exigence particulière au sujet du lieu de paiement; elle n'indique notamment pas que le montant dû devait être porté au crédit du compte bancaire de la bailleuse ou de sa représentante avant l'échéance du délai comminatoire.

Il faut en déduire que, selon la volonté des parties, la poste a été désignée comme lieu de paiement valable pour le loyer. Conformément à la jurisprudence, l'appelant pouvait verser la somme due jusqu'au dernier jour du délai comminatoire, en faisant usage, à la poste, du bulletin de versement qui lui avait

- 9/10 -

C/10845/2016 préalablement été remis par la régie. La date à laquelle le compte bancaire de celle-ci est finalement crédité est alors sans pertinence, les parties ayant adopté d'autres règles que celles de l'art. 74 al. 2 let. 1 CO. Le paiement effectué auprès de la poste le samedi 30 avril 2016 est ainsi intervenu en temps utile. Il s'ensuit que les conditions de la résiliation, telles que posées par l'art. 257d CO ne sont pas réalisées, et que le congé du 7 septembre 2016 n'est pas valable, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal.

En conséquence, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et le congé du 7 septembre 2016 sera déclaré inefficace.

E. 4

L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il avait "perdu pour une somme de 48'000 CHF d'immobilier et de bien, dont une grande partie d'affaires personnelles stockées dans le box de la villa". Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, l'appelant n'a toutefois produit aucune pièce justificative à l'appui de la valeur des objets en cause, de sorte qu'il n'a pas établi les conditions de la compensation invoquée. En outre, le locataire n'a même pas produit une liste des objets prétendument détruits par la bailleuse. Comme indiqué, les moyens de preuve qu'il propose en appel sont tardifs.

Ainsi, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il condamne le locataire à verser à la bailleuse le loyer relatif à la période du 1er mai au 12 août 2016 et qu'il n'a pas admis la compensation invoquée (ch. 3 du dispositif).

E. 5

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). * * * * *

- 10/10 -

C/10845/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/468/2017 rendu le 11 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10845/2016-4 OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Constate l'inefficacité du congé notifié le 7 septembre 2016 pour le 31 octobre 2016 par B_____ à A_____ pour la villa jumelle de six pièces sise 1_____ à C_____ (Genève). Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.