

GE_GERICHTE ACJC/1542/2018 vom 30. Januar 2018

GE Cour de justice, 2018-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1542_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1542/2018 du 30 janvier 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1542/2018 del 30 gennaio 2018

Erwägungen

E. 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 al. 1 let. a CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, compte tenu du montant réclamé par la bailleuse au locataire, inférieur à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

Interjeté dans le délai et la forme prescrits (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

E. 2

Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 264 al. 1 CO.

E. 2.1

Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (art. 257c CO).

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes

- 7/9 -

C/13932/2016 conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 1 et 2 CO).

L'application de l'art. 264 CO suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose à son cocontractant. Le locataire doit ensuite procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et les références citées; 4C.446/2006 du 26

mars 2007 consid. 4.1; ATF 119 II 36 consid. 3c). Cette exigence de restitution des clés s'explique aisément en pratique puisque le bailleur doit pouvoir disposer des locaux (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 14 ad art. 264 CO).

Laisser les locaux vides et inoccupés n'est par conséquent pas suffisant. Une non utilisation ne met ainsi pas un terme au contrat. Conformément à l'art. 8 CC, les faits constitutifs de la restitution effective des locaux doivent être prouvés par le locataire qui réclame le bénéfice de l'art. 264 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3; BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 14 ad art. 264 CO; CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 47 ss, note 34, p. 55).

E. 2.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas nécessaire d'examiner la problématique de la solvabilité des candidats de remplacement, dans la mesure où le recourant n'avait pas démontré avoir procédé à la restitution de l'appartement litigieux le 14 avril 2016, subsidiairement le 7 juin 2016, ce qui est contesté par le recourant.

Celui-ci soutient avoir informé l'intimée de sa volonté de résilier le bail par courrier du 14 mars 2016 et ainsi n'avoir laissé subsister aucun doute sur son intention de restituer la chose louée. Il fait valoir ensuite que s'il n'avait certes pas remis toutes les clés à l'intimée, cela était dû à l'attitude de cette dernière qui avait refusé la remise des clés et fait clairement savoir qu'il restait débiteur du loyer, suite au refus des candidats proposés. Le recourant estime que ce contexte de fait constitue une exception au principe qui veut que la restitution implique la remise de toutes les clés.

L'intimée a clairement indiqué au recourant qu'elle refusait les candidats proposés, dans la mesure où ils étaient, à son sens, insolvables, et que le locataire n'était ainsi pas libéré de ses obligations contractuelles.

Le 14 avril 2016, le locataire n'avait remis aucune clé à la bailleuse. Par ailleurs, la restitution de trois clés sur onze le 7 juin 2016, dans l'unique but annoncé de permettre à l'intimée de pouvoir faire visiter l'appartement, n'était pas suffisante pour admettre que le recourant avait valablement restitué la chose louée, dans la

- 8/9 -

C/13932/2016 mesure où cette restitution partielle de clés ne permettait pas à l'intimée de disposer librement de l'appartement.

Cela étant, le comportement de la bailleuse, qui a indiqué le 14 juin 2016 au locataire qu'elle n'accepterait pas les clés avant l'état des lieux définitif, pourrait être considéré comme un défaut de collaboration. Cependant, cette communication était adressée à un avocat rompu au droit du bail, qui ne pouvait ignorer qu'une éventuelle libération du locataire ne pouvait intervenir qu'en cas de remise de toutes les clés.

Comme la restitution complète et définitive des locaux n'est intervenue ni le 14 avril 2016 ni le 7 juin 2016, mais en août 2016, les conditions de l'art. 264 CO n'étaient remplies qu'en août 2016.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé cette disposition en déboutant le recourant de ses conclusions. Le montant alloué à la bailleuse n'est pas contesté.

Le grief relatif à la remise du certificat de cautionnement n'est pas motivé, de sorte qu'il n'a pas à être examiné.

En définitive, le recours sera rejeté.

E. 3

A teneur de l'art. 22 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).

* * * * *

- 9/9 -

C/13932/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 6 mars 2018 par A_____ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2018 dans la cause C/13932/2016. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïte 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 inférieure à 15'000 fr.

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