

GE_GERICHTE ACJC/1632/2024 vom 20. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1632_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1632/2024 du 20 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1632/2024 del 20 dicembre 2024

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.1.2

En l'espèce, la bailleresse a notamment conclu devant le Tribunal au paiement de plusieurs montants pour un total de 35'400 fr.

- 6/10 -

C/6375/2022 La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2.1 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Même si l'art. 311 al. 1 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions; en matière pécuniaire, celles-ci doivent être chiffrées. Les conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6, SJ 2012 I 373; arrêt du Tribunal fédéral 4A_274/2020 du 1er septembre 2020, consid. 4). Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'est pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision sur lesquels repose sa critique (ACJC/150/2019 consid. 3.1; JEANDIN in : BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté 2019, ad art. 311, § 3 et les références citées; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014, consid. 5.4.1).

1.2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives

(JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

A teneur de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et 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. 1.2.3 En l'espèce, l'appel de la bailleresse a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, eu égard notamment aux fêtes judiciaires (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 7/10 -

C/6375/2022 L'appel des locataires, intitulé recours, est irrecevable. Notamment, leurs nouvelles conclusions devant la Cour sont irrecevables, ne reposant pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Contrairement aux exigences jurisprudentielles, elles ne sont de plus pas formulées de manière à pouvoir être reprises dans le dispositif de l'arrêt de la Cour. L'appel ne remplit en outre pas les exigences minimales de motivation, les locataires n'ayant pas expliqué de manière circonstanciée les motifs pour lesquels le jugement attaqué devait être annulé et modifié, faisant en particulier valoir des éléments qui ne figurent pas à la procédure. Ils ne désignent pas clairement, pièces à l'appui, quelles sont les failles du raisonnement du Tribunal. Les écritures des locataires des 10 et 13 juin, 15 juillet et 29 août 2024, ainsi que les pièces nouvelles sont également irrecevables pour les mêmes motifs.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

La bailleresse fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits, d'avoir violé son droit à la preuve et les articles 44 et 99 CO. Le Tribunal aurait erré en omettant de retenir que la résiliation des locataires du 30 juillet 2020 était nulle, en refusant l'audition de G_____ en qualité de témoin et en considérant qu'elle n'avait pas respecté toutes les incombances à sa charge pour relouer les locaux litigieux.

E. 2.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (art. 266a al. 1 CO; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1; 145 III 143 consid. 3.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 et les arrêts cités).

E. 2.2

L'indemnisation du dommage consécutif à la résiliation anticipée du contrat par le bailleur, au sens de l'art. 257d CO, vise à la compensation de l'intérêt à l'exécution du bail, au plus jusqu'à la première échéance ordinaire. En d'autres termes, c'est à des dommages-intérêts

positifs que peut prétendre le bailleur, soit au paiement des loyers qu'il n'a pas été en mesure de percevoir du fait de la rupture anticipée du contrat (WESSNER, Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, 2ème édition, N 50 ad art. 257d CO). Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite. Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 73).

- 8/10 -

C/6375/2022 Selon l'art. 176 al. 1 CO, le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le créancier.

E. 2.3

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 2.4

En l'espèce, le Tribunal a considéré que les locataires devaient payer à la bailleuse les loyers des mois d'août et septembre 2020, sous déduction d'un solde de frais, soit 4'460 fr. 05, ce qui n'est pas contesté en appel. Les premiers juges ont également retenu que les locataires étaient tenus de régler des indemnités mensuelles pour occupation illicite de 2'360 fr. jusqu'au mois de janvier 2021 uniquement. L'engagement des sous-locataires du 21 janvier 2021 de s'acquitter auprès de la bailleuse d'un montant équivalent au loyer, était constitutif d'une reprise de dette externe, soit un contrat passé entre le reprenant d'une dette et le créancier (art. 176 al. 1 CO), qui avait pour effet de libérer l'ancien débiteur et de rendre le reprenant nouveau débiteur de la dette. Les locataires qui répondaient jusque-là de la présence des sous-locataires (art. 101 CO) n'avaient plus à assumer cette responsabilité dès cette date, puisque le maintien des sous-locataires dans l'appartement résultait d'un accord pris entre ceux-ci et la bailleuse, laquelle avait fait le choix de ne pas maintenir ses conclusions en évacuation. Cette dernière ne pouvait donc plus soutenir que la présence des sous-locataires était de la seule responsabilité des locataires. Les locataires devaient ainsi être condamnés à payer à la bailleuse 9'440 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite pour les mois d'octobre 2020 à janvier 2021, soit 13'900 fr. 05 au total. Enfin, le Tribunal a refusé d'octroyer des indemnités pour perte locative à la bailleuse. Il a considéré que la bailleuse avait effectué des démarches insuffisantes. Celle-ci avait admis n'avoir publié qu'une annonce pour louer

- 9/10 -

C/6375/2022 l'appartement après le départ des sous-locataires le 15 mars 2021, alors qu'il était notoire que le marché locatif à Genève comptait de nombreux candidats pour les appartements, de sorte qu'une vacance d'une année en cas de recherches actives de locataires était peu plausible. Cette vacance pouvait s'expliquer par l'état dégradé de l'appartement, dont les locataires ne sauraient être tenus pour responsables. En l'espèce, le raisonnement du Tribunal doit être confirmé. Même une annonce figurant de manière « constante » sur le site internet de la bailleuse n'était pas suffisante au vu des circonstances. Dès lors que celle-ci était consciente de l'éventuelle difficulté à relouer l'appartement, il lui incombait d'effectuer des démarches supplémentaires, afin d'augmenter les chances de trouver un nouveau locataire plus rapidement. Quoi qu'il en soit, les premiers juges ont considéré à raison que le bail avait été valablement résilié par les locataires pour le 31 octobre 2020. La bailleuse n'a pas démontré en quoi les possibilités de trouver de nouveaux locataires étaient réduites entre une libération de l'appartement à cette dernière date ou au 15 mars 2021. Si la bailleuse éprouvait en général, comme elle le dit, des difficultés à trouver des locataires dans cet immeuble, elle ne démontre pas qu'une libération à l'une ou l'autre de ces deux dates aurait changé ces difficultés. Contrairement à ce qu'elle soutient, la bailleuse a expressément admis la validité de la résiliation du bail par les locataires par courrier du 31 juillet 2020 et aucun élément du dossier ne permet de retenir que cette résiliation ne serait pas valable. L'appelante n'explique pas pour quels motifs les intimés devraient être tenus de lui verser des dommages-intérêts pour perte locative pour la période postérieure au 15 mars 2021, alors que le bail a été valablement résilié au 30 octobre 2020 et que l'appartement était libre d'occupant dès le 15 mars 2021. Au vu de ce qui précède, l'audition de G _____ en qualité de témoin n'est pas utile pour la résolution du litige, dans la mesure où la question de la difficulté de relouer l'appartement en question n'est pas pertinente pour l'issue du litige. L'appelante n'établit pas quels allégués pertinents et contestés l'audition de ce témoin pourrait établir. Ainsi, l'appelante sera déboutée de toutes ses conclusions et le jugement confirmé dans son intégralité.

E. 3

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. * * * * *

- 10/10 -

C/6375/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 24 avril 2024 par A _____ et B _____ contre le jugement rendu le 18 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6375/2022-1-OOD. Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2024 par FONDATION C _____ contre ce jugement. Au fond : Confirme le jugement précité. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.

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