

GE_GERICHTE ACJC/265/2016 vom 19. März 2015

GE Cour de justice, 2015-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_265_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/265/2016 du 19 mars 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/265/2016 del 19 marzo 2015

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).

En l'espèce, les appelants concluent à l'annulation d'un jugement du Tribunal des baux et loyers les ayant déboutés d'une demande en paiement portant sur la somme de 16'282 fr. 50, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

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.

Le jugement du Tribunal ayant été reçu par les parties le 24 mars 2015, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 8 mai 2015, celui-ci ayant été suspendu du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 CPC).

L'acte d'appel ayant été déposé le 6 mai 2015 au greffe de la Cour, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 6/9 -

C/23691/2013

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que, suite à la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011 pour défaut de paiement, elle avait conclu un nouveau bail tacite avec C_____ exclusivement. Elle soutient qu'aucun nouveau bail n'a été conclu avec quiconque, ni C_____ ni l'intimé et que ce dernier reste redevable des indemnités pour occupation illicite des locaux jusqu'à la restitution complète de l'appartement.

Il y a donc lieu d'examiner si un nouveau contrat a été conclu après la fin du bail intervenue le 31 juillet 2011.

E. 2.1

La jurisprudence a admis la possibilité qu'un nouveau bail puisse être conclu de manière tacite après la résiliation du contrat, notamment lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'abstient de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et continue de percevoir les loyers (ATF 119 II 147 = JT 1994 I 205; arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1; LACHAT, Le bail à loyer, p. 185 Lausanne 2008). À lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant et il convient plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. En sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exercer leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels dont l'importance sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concludants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1er mai 2012; 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008, p. 117).

E. 2.2

En l'espèce, à la suite de la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011, l'appelante et C_____, en septembre 2011, ont conclu un plan de désendettement comprenant le remboursement de l'arriéré et le versement d'indemnités pour occupation illicite. L'accord prévoyait que si les modalités de cet arrangement n'étaient pas respectées, la bailleuse déposerait une requête en évacuation. A contrario, l'appelante manifestait ainsi sa volonté de permettre à C_____ de demeurer dans son appartement, si elle respectait le plan de désendettement. De son côté, C_____ acceptait cet accord.

Se pose la question de savoir si, sur cette base, l'on ne devrait pas déjà admettre qu'un nouveau bail était conclu entre C_____ et l'appelante, puisque cette dernière ne manifestait aucune volonté de requérir l'évacuation de C_____. Elle se réservait cette possibilité pour le cas où C_____ ne respectait pas le plan de désendettement.

- 7/9 -

C/23691/2013

Ultérieurement à cet accord, pendant neuf mois, soit jusqu'en juin 2012, lorsqu'elle a adressé un rappel à C_____ pour les mensualités de mai et juin 2012, l'appelante n'a en aucune manière manifesté sa volonté d'exiger la restitution de la chose louée et a encaissé régulièrement les montants convenus. Si C_____ avait continué à payer régulièrement ses mensualités, l'appelante lui aurait permis de demeurer dans l'appartement loué. D'ailleurs, dans son courrier de juin 2012, l'appelante ne menace pas C_____ de requérir son évacuation. Cette menace n'est intervenue qu'en août 2012.

Ainsi, en été 2012, en raison de la conclusion du plan de désendettement et de la paisible disposition de l'appartement par C_____ pendant neuf mois, un bail tacite était déjà conclu entre cette dernière et l'appelante.

En soutenant le contraire, l'appelante commet un abus de droit. En effet, l'on ne saurait admettre que le bailleur laisse indéfiniment une chose dont le bail a été résilié à disposition du locataire sous la condition que ce dernier s'acquitte d'indemnités pour occupation illicite et respecte un plan de désendettement, mais en maintenant une « épée de Damoclès » au-dessus de sa tête, soit la menace de requérir son évacuation en cas de non-respect de

l'accord. Si le bailleur ne prend pas les mesures nécessaires pour faire évacuer la chose louée dans un délai raisonnable après la fin du bail, il y a lieu de considérer qu'un bail est tacitement conclu.

Tel est ici le cas.

E. 2.3

La volonté de l'appelante de conclure un bail avec C_____ est confirmée par le fait que, par avis du 26 avril 2013, elle a résilié le bail de cette dernière pour défaut de paiement. Il était ainsi clair, dans son esprit, qu'elle était liée par un bail. Les déclarations ultérieures de l'appelante selon lesquelles cette seconde résiliation de bail était intervenue pour éviter le risque que C_____ puisse le cas échéant invoquer la reconduction tacite du bail ne fait que renforcer cette constatation.

L'appelante conteste l'existence d'un nouveau contrat de bail notamment aux motifs qu'aucun avenant ou nouveau contrat écrit n'aurait été conclu. Elle perd ainsi de vue que la loi ne prescrit précisément aucune forme pour la conclusion d'un contrat de bail et que, par définition, lorsqu'un contrat de bail est conclu tacitement, il ne l'est pas par écrit.

L'appelante se réfère enfin à un précédent jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/_____ du 16 octobre 2013, dans lequel le Tribunal avait considéré que l'intimé n'avait « pas rendu vraisemblable qu'un nouveau contrat de bail aurait été conclu entre la partie requérante et C_____ ». Ce point n'est toutefois pas déterminant, dès lors que seuls les dispositifs des jugements acquièrent la force de chose jugée, à l'exclusion des considérants. De surcroît, le jugement en cause est

- 8/9 -

C/23691/2013 un jugement d'évacuation rendu en procédure sommaire, qui se fonde donc sur un examen sommaire et non pas sur une instruction approfondie de la cause.

E. 2.4

En revanche, aucun élément ne permet de considérer, à ce moment-là, qu'un bail tacite ait été conclu avec l'intimé.

Certes, ainsi que l'appelante le rappelle, en vertu de l'art. 144 al. 1 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation. Toutefois, le fait que l'appelante ait convenu d'un plan de désendettement avec C_____ seule ne joue pas de rôle en l'espèce. Ce qui est déterminant, c'est qu'en permettant à cette dernière de demeurer dans l'appartement après la résiliation du bail moyennant le remboursement des arriérés de loyer et le paiement d'une indemnité, l'appelante a manifesté, tacitement, sa volonté de conclure un nouveau bail avec elle et non pas avec l'intimé.

Il est vrai que l'appelante, en date du 26 avril 2013, a également notifié un avis de résiliation du bail pour défaut de paiement à l'intimé. Toutefois, ce fait n'est pas déterminant, puisqu'il est intervenu plus d'un an et demi après la résiliation du bail de l'intimé et de C_____ pour le 31 juillet 2011, sans que, dans l'intervalle, les parties à la présente procédure n'aient manifesté, d'une quelconque manière, la volonté de conclure un nouveau bail. Au contraire, ce n'est qu'en novembre 2012 que, pour la première fois, l'appelante a adressé un courrier à l'intimé pour lui réclamer le respect du plan de désendettement conclu avec C_____.

L'intimé a immédiatement réagi, par courrier du 11 décembre 2012 de son Conseil, pour lui

signifier qu'il n'était plus domicilié dans l'appartement en question et qu'il n'entendait pas être lié par un bail portant sur ce dernier.

E. 2.5

En définitive, aucun bail n'a ainsi été conclu entre l'appelante et l'intimé, après la fin du bail intervenue le 31 juillet 2011. Par ailleurs, dès lors qu'un nouveau bail a été conclu ultérieurement tacitement entre l'appelante et C_____, l'intimé ne saurait être tenu à verser des indemnités pour occupation illicite des locaux pendant ni après la période pendant laquelle ledit bail tacite était en vigueur.

E. 2.6

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

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, 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 186 consid. 2.6). * * * * *

- 9/9 -

C/23691/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/348/2015 rendu le 19 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23691/2013-4 OSD. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. consid. 1.1).

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