

GE_GERICHTE ACJC/298/2016 vom 30. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_298_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/298/2016 du 30 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/298/2016 del 30 aprile 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). 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 consid. 1.1). En cas de demande reconventionnelle, lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée (art. 94 al. 1 CPC), tandis que lorsqu'elles ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées (art. 94 al. 2 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les prétentions des parties s'excluant, la valeur litigieuse est de 49'500 fr.

E. 1.3

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 ainsi recevable.

E. 1.4

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

E. 2.1

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés étant postérieure au jugement entrepris, elle est recevable.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les intimés avaient démontré avoir effectué des recherches de nouveaux locataire, qu'un nouveau contrat de bail avait été signé le 8 mars 2013, sans prendre en considération les circonstances entourant la conclusion

dudit contrat. Il reproche également aux premiers juges de ne pas avoir pris en considération le conflit d'intérêts de F_____, ainsi que l'attitude dissuasive qu'il avait adoptée face à l'offre faite par les époux H_____.

E. 3.1

En vertu de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le

- 8/12 -

C/14843/2013 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 conditions.

L'alinéa suivant prévoit qu'à 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.

Enfin, le troisième et dernier alinéa de cette disposition stipule que le bailleur doit admettre l'imputation sur le loyer de la valeur des impenses qu'il a pu épargner (let. a) ainsi que des profits qu'il a retirés d'un autre usage de la chose ou auxquels il a intentionnellement renoncé (let. b).

Le locataire de remplacement doit être objectivement acceptable, le fardeau de la preuve revenant entièrement au locataire sortant (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n.30 ad art. 264 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 618).

La reprise du bail aux mêmes conditions concerne également le montant du loyer. Si le bailleur propose un loyer supérieur au candidat reprenneur, il supporte le risque du refus de celui-ci, le locataire sortant étant alors purement et simplement libéré de ses obligations (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 73 ad art. 264 CO). Le bailleur doit disposer du temps nécessaire pour pouvoir examiner minutieusement les candidatures qui lui sont adressées (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 85 ad art. 264 CO et références citées). Si des documents ou des renseignements manquent au dossier du candidat présenté, c'est au bailleur qu'il incombe de le signaler dans les meilleurs délais (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO).

Bien que le bailleur ne soit pas juridiquement tenu d'entreprendre lui-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement, il doit se montrer actif s'il se rend compte que le locataire ne se soucie pas ou de manière insuffisante de trouver un remplaçant. Le devoir général du bailleur de réduire son dommage implique ainsi qu'il apporte son aide au locataire sortant (ATF 119 II 36 consid. 3c; 117 II 158 consid. 3a). Il faut cependant que le bailleur adopte un comportement contraire aux règles de la bonne foi pour qu'une violation de ses incombances puisse lui être reprochée, justifiant une diminution du loyer auquel il a normalement droit de la part du locataire sortant qui n'a pas présenté de candidat acceptable (arrêts du Tribunal fédéral 4C.118/2002 du 19 août 2002 consid. 3.1 in CdB 2003 9, DB 2003 N 12; 4C.171/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1). La diligence dans les recherches sera logiquement plus élevée pour un professionnel de l'immobilier – bénéficiant de réseaux importants de diffusion de l'information – que pour un petit propriétaire (CHAIX, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II 49, p. 76).

- 9/12 -

C/14843/2013

Selon les circonstances, il peut exceptionnellement être demandé au bailleur de rechercher un locataire de remplacement à des conditions moins favorables, en particulier si le bailleur sait pertinemment que les locaux ne peuvent manifestement plus trouver preneur aux conditions précédentes et que la durée du contrat qui reste à courir est encore longue (arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1998 in DB 2000 N 12). Le Tribunal fédéral a cependant régulièrement précisé que, de manière générale, le bailleur peut refuser un locataire de remplacement qui n'est disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel (ATF 117 II 156 consid. 3b; 119 II 36 consid. 3d).

Plusieurs auteurs considèrent que le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si, après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire sortant en fait la demande, en offrant d'assumer la différence de loyer jusqu'à l'échéance du bail, si celle-ci est lointaine (LACHAT, op. cit., p. 620-621; CHAIX, op. cit., p. 77, FUTTERLIEB in MRA 1997 p. 213). S'agissant de la durée après laquelle le bailleur doit accepter de revoir le montant du loyer, le premier auteur cité considère que cela peut même être exigé immédiatement, si le loyer est manifestement surfait, tandis que le deuxième considère que c'est exigible après l'écoulement du délai légal de congé, et le troisième après six mois ou plus. Des décisions cantonales vaudoises (in MP 1997 p. 167) et bâloises (in RSJ 1999 p. 355) ont par ailleurs retenu un délai de six mois.

Enfin, le Tribunal fédéral a rappelé que 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, puis procède effectivement à la restitution complète et définitive, ce qui implique, en principe, qu'il en remette toutes les clés au bailleur, laisser les locaux vides et inoccupés n'étant pas suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_220/2008 du 7 août 2008 consid. 3).

E. 3.2

L'appelant ne soutient pas, à raison, qu'il aurait satisfait aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO, de sorte que conformément à ce que prévoit l'art. 264 al. 2 CO, et sous réserve des hypothèses de l'art. 264 al. 3 CO, il doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'échéance du bail.

Point n'est dès lors besoin d'examiner si le locataire a, ou non, entrepris des démarches suffisantes pour trouver un repreneur.

E. 3.3

L'appelant soutient cependant que les bailleurs auraient intentionnellement renoncé à des profits, au sens de l'art. 264 al. 3 CO, de sorte qu'ils devraient se voir imputer ceux-ci sur le montant du loyer demeurant dû. On peine cependant à distinguer, à la lumière de la jurisprudence et de la doctrine précitées, en quoi les bailleurs n'auraient pas satisfait à leurs incombances.

- 10/12 -

C/14843/2013

En effet, moins de deux mois après que les locaux leur ont été restitués, ils ont spontanément décidé de diminuer le loyer net de 1'000 fr. par mois, soit de plus de 18%. Ils ont par ailleurs entrepris, de leur côté, des recherches de locataires de remplacement, par l'intermédiaire de leur représentant.

S'agissant de l'offre qu'ils ont refusée en juillet 2012, pour une reprise du bail, dès le 1er août 2012, à un loyer net de 3'500 fr., il ne saurait leur en être tenu rigueur, puisqu'elle impliquait une diminution de loyer deux fois plus importante que celle qu'ils venaient spontanément de décider, laquelle était déjà inférieure au loyer que les époux qui avaient déposé leur candidature quelques mois plus tôt s'étaient dits prêts à payer.

Par ailleurs, même si les bailleurs devaient avoir connaissance, au travers de leur auxiliaire, F_____, de ce que l'appelant serait entré en matière pour assumer une différence de loyer de 500 fr. par mois jusqu'à l'échéance de leur bail pour tout nouveau locataire qui se serait présenté, il ne saurait leur être reproché de ne pas avoir accepté cette offre de loyer net de 3'500 fr. par mois, tant il est vrai qu'ils auraient subi une perte économique importante non seulement jusqu'à l'échéance du bail, mais surtout au-delà du 31 mars 2013, date à laquelle l'appelant aurait cessé ses versements mensuels de 500 fr. par mois.

Les événements postérieurs leur ont d'ailleurs donné raison, puisqu'ils ont été en mesure de retrouver un repreneur pour un loyer de 4'200 fr. par mois, dès le 1er avril 2013. Enfin, il ne saurait non plus être reproché aux bailleurs d'avoir refusé l'offre des époux précités, laquelle a été formulée trois mois avant la restitution effective des locaux par le locataire, qui n'avait même pas, à cette date, confirmé son intention de résilier le bail. Le locataire n'a d'ailleurs pas du tout insisté dans ce sens auprès des bailleurs au moment où la candidature de ce couple était pendante.

E. 3.4

L'appelant soutient que F_____ se trouvait dans un conflit d'intérêts, et l'avait notamment découragé d'accepter l'offre formulée par les époux H_____, de sorte qu'il faut considérer que les bailleurs, s'agissant de leur auxiliaire, avaient volontairement renoncé à un profit, au sens de l'art. 264 al. 3 let. b CO. Il ne saurait cependant être suivi. Non seulement, il ne ressort pas des faits que F_____ l'ait effectivement découragé d'accepter cette offre, mais, quoi qu'il en soit, celui-ci agissait, lors de ces discussions, dans le cadre de son mandat de relocation, que lui avait confié l'appelant. Ce dernier était d'ailleurs pleinement conscient des différentes activités déployées par son interlocuteur, de sorte qu'il est malvenu de se prévaloir de cet argument pour tenter d'échapper à ses obligations.

- 11/12 -

C/14843/2013

E. 3.5

Il ne résulte par ailleurs pas de la procédure que F_____ ait encouragé l'appelant à résilier son bail, en lui laissant penser qu'il n'avait pas à se soucier de la question de la restitution anticipée et, par conséquent, de la recherche d'un locataire de remplacement. Aucune assurance quant au fait qu'il serait libéré de ses obligations ne lui a ainsi été donnée. Il n'a pas été non plus prouvé que F_____ aurait accepté un congé oral de A_____ ou découragé celui-ci à donner son congé par écrit.

Dans la mesure où le locataire demeure lié jusqu'à l'échéance du bail, soit jusqu'au 31 mars 2013, c'est à bon droit que les premiers juges l'ont débouté de ses conclusions en restitution du loyer payé pour le mois de juin 2012.

E. 3.6

Enfin, c'est également de manière conforme au droit que le Tribunal a débouté le locataire de ses conclusions en libération de la garantie de loyer, les conditions de l'art. 257e al. 3 CO n'étant manifestement pas réunies.

En effet, les bailleurs ont fait valoir en justice et par le biais de poursuites des prétentions à l'encontre du locataire dans le délai d'un an depuis la restitution des locaux.

E. 3.7

Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être intégralement confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 12/12 -

C/14843/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/531/2015 rendu le 30 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14843/2013-6 OOD. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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