

GE_GERICHTE ACJC/315/2021 vom 15. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_315_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/315/2021 du 15 mars 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/315/2021 del 15 marzo 2021

Erwägungen

E. 15

jours après l'échéance du bail, résilié pour non paiement du loyer. Cette procédure s'est terminée par un jugement d'évacuation, autorisant la bailleuse à faire appel à la force publique, prononcé par le Tribunal le 5 avril 2017, le recours formé contre ce jugement ayant été déclaré irrecevable par la Cour le 14 août 2017. L'on ne peut donc pas reprocher à la bailleuse d'avoir renoncé pendant une longue période à requérir l'évacuation. Environ six semaines après le prononcé de l'arrêt de la Cour précité, les parties se sont rencontrées afin de définir les modalités du sursis à l'exécution de l'évacuation sollicité par les appelants. Le 4 octobre 2017, les parties ont signé une convention prévoyant en substance que la bailleuse accordait aux locataires un délai d'épreuve de deux ans, durant lequel ceux-ci devaient payer régulièrement, au plus tard le 10 de chaque mois, les indemnités pour occupation illicite fixées d'entente entre les parties. En cas de retard dans le paiement desdites indemnités, la bailleuse se réservait le droit de solliciter sans délai l'exécution de l'évacuation par huissier judiciaire. Une nouvelle discussion entre les parties pour déterminer les termes d'un éventuel contrat de bail devait intervenir à l'issue de la période probatoire. Il est admis que les versements mensuels - que les parties ont

- 12/14 -

C/14048/2020 expressément qualifié d'indemnités pour occupation illicite - sont intervenus régulièrement en retard. Par ailleurs, il n'est pas contesté que les parties n'ont jamais discuté de la conclusion d'un nouveau bail. Il ne peut donc être retenu que l'intimée aurait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. De plus, les locataires ne pouvaient pas de bonne foi déduire du comportement de la bailleuse que celle-ci acceptait de conclure un nouveau bail, étant souligné qu'il ne saurait être reproché à cette dernière d'avoir renoncé à exécuter l'évacuation durant le délai d'épreuve. Certes, après l'échéance de ce délai, et alors que les indemnités pour occupation illicite étaient toujours versées régulièrement en retard, l'intimée n'a pas requis l'exécution de l'évacuation par la force publique durant cinq mois. Cependant, le 28 février 2020, les parties ont conclu une nouvelle convention relative à l'arriéré d'indemnités pour occupation illicite (et non pas de loyers), en prévoyant expressément que cette convention n'annulait ni ne remplaçait l'accord du 4 octobre 2017, mais que celui-ci faisait partie intégrante de la nouvelle convention. Ainsi, les parties ont clairement convenu que tant l'évacuation que le sursis à l'exécution de l'évacuation demeuraient valables. Aucun élément de la nouvelle convention ne permet de considérer que les parties auraient envisagé la conclusion d'un nouveau bail. Environ cinq semaines après avoir constaté que les modalités de remboursement de l'arriéré d'indemnités pour occupation illicite convenues le 28 février 2020 n'étaient pas respectées - la première mensualité n'ayant pas été intégralement versé avant le 2 mars 2020 - la bailleuse a fait appel à un huissier judiciaire en vue de faire exécuter l'évacuation. Ce n'est qu'en raison de

la crise sanitaire liée au COVID-19 que l'évacuation n'a pu être exécutée qu'en juillet 2020. Au vu de toutes les circonstances, telles qu'exposées ci-dessus, le comportement de la bailleuse ne permet pas de retenir la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants, laquelle ne doit être admise qu'avec prudence. La mention «Pmt arriérés Loyers», figurant dans la «Feuille de compte» établie par la régie le 29 septembre 2020 ne change pas cette constatation. Il en va de même du fait qu'en avril et mai 2020 la régie ait répondu à des demandes des appelants tendant à obtenir une «exonération des loyers du 16 mars au 8 juin 2020» en raison de la situation sanitaire, même si la régie a utilisé des termes pouvant laisser penser qu'un bail était toujours en vigueur. En effet, lorsqu'ils ont formulé lesdites requêtes, les appelants savaient que deux mois auparavant ils avaient convenu avec la bailleuse que l'évacuation demeurerait valable et qu'ils se trouvaient toujours en sursis. Pour le surplus, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation développée par les premiers juges (cf. ci-dessus, let. C.r).

- 13/14 -

C/14048/2020 En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal est parvenu à la conclusion que les appelants n'avaient pas rendu vraisemblable la conclusion d'un bail tacite. Les chiffres 1 à 3 de l'ordonnance attaquée seront donc confirmés. 3. Devant la juridiction des baux et loyers, il n'est pas perçu de frais judiciaires et il n'est pas alloué de dépens (art. 116 al. 1 CPC; art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 14/14 -

C/14048/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 janvier 2021 par A _____ et B _____ contre les chiffres 1 à 3 du dispositif de l'ordonnance JTBL/978/2020 rendue le 22 décembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14048/2020-9. Au fond : Confirme l'ordonnance attaquée. 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 Jean-Philippe FERRERO, 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.

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