

GE_GERICHTE ACJC/317/2024 vom 11. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_317_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/317/2024 du 11 mars 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/317/2024 del 11 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

1.1.1 La Chambre des baux et loyers de la Cour connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). 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 délai d'appel est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). 1.1.2 En l'espèce, les conclusions en paiement de l'appelante devant le Tribunal totalisaient plus de 75'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

E. 1.3

La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC). Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (ATF 144 III 462 consid. 4).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir omis de statuer sur une partie de ses prétentions, à savoir (i) le paiement d'un montant de 872 fr. 35 réclamé à titre de frais de serrurier et (ii) la libération en sa faveur de la garantie bancaire de 35'400 fr. constituée par les intimés auprès de K_____ SA.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

E. 2.2

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

- 6/9 -

C/21963/2023 L'obligation du locataire de payer le loyer suppose que ce dernier soit en mesure de jouir de la chose louée, selon l'usage convenu. Il s'agit d'une condition générale et suffisante, généralement réalisée dès la remise des clés. Selon la jurisprudence, en effet, le loyer est dû dès lors que la chose a été mise à disposition du locataire, même si ce dernier ne se présente pas à l'état des lieux et n'emménage pas dans les locaux. Le locataire qui ne peut ou ne veut utiliser la chose louée pour des raisons qui ne sont pas inhérentes au bailleur devra donc s'acquitter du loyer (ATF 127 III 548 consid. 3 et 4; BIERI, in CPra-Bail, 2ème éd. 2017, n. 8 ad art. 257 CO). Selon l'art. 267 al. 1 CO, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail. S'il reste dans les lieux loués, nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO), de sorte que le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, dont le montant équivaut en règle générale à celui du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux. Les frais de la procédure d'expulsion - y compris éventuellement les frais des opérations des auxiliaires (déménageurs, serruriers, garde-meubles) - exécutée par la force publique, peuvent également être mis à la charge du locataire expulsé (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 1053-1054 et les références citées).

Le locataire répond du fait de ses auxiliaires. Le sous-locataire est l'auxiliaire du locataire quant à l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail et celui-ci répond envers le bailleur du dommage résultant de cette violation (AUBERT, in CPra-Bail, 2ème éd. 2017, n. 15 ad art. 257 CO et les références citées). Le bailleur qui dispose d'une créance contre son locataire peut exiger, en cours ou en fin de bail, la libération des sûretés en sa faveur, à due concurrence, notamment lorsqu'il a obtenu un jugement entré en force, qui condamne le locataire à lui payer le montant litigieux (art. 257e al. 3 CO). Dans cette hypothèse, nonobstant le fait que le bailleur a éventuellement également agi par la voie de poursuite, le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci, doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (ACJC/720/2016 du 23 mai 2016 consid. 4.1; LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 440- 441; MARCHAND, in CPra Bail, 2ème éd. 2017, n. 35 ad art. 257e CO).

E. 2.3

En l'espèce, les intimés, qui ont renoncé à faire appel du jugement attaqué, ne contestent plus avoir conclu le contrat de bail du 1er avril 2019 en tant que locataires, ce qui ressort d'ailleurs sans équivoque des documents contractuels qu'ils ont signés. Il est en outre constant que les clés des locaux loués ont été remises aux intimés le 11 avril 2019 et que le bail a été valablement résilié avec effet au 28 février 2022 pour défaut de paiement du loyer. Enfin, il est constant que la chose louée n'a été restituée à la bailleuse qu'au mois d'août 2023, la sous-locataire des intimés ayant continué à occuper les locaux pendant plus d'une année après la fin du bail.

- 7/9 -

C/21963/2023 Eu égard à ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que l'appelante était fondée à exiger des intimés qu'ils lui paient des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux et qu'ils l'indemnisent pour le dommage subi en lien avec la

restitution tardive des locaux. Dès lors que les montants réclamés à ce titre par l'appelante n'ont pas été contestés (ils sont de surcroît étayés par les pièces produites), le Tribunal aurait dû accorder à celle-ci le plein de ses conclusions. C'est ainsi à juste titre que l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir omis de condamner les intimés à lui payer la somme de 872 fr. 35 (frais de serrurier), intérêts en sus, et de prononcer la mainlevée des oppositions formées aux poursuites n° 4_____ et n° 5_____ pour cette somme également. De même, c'est à raison que l'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir autorisé la libération en sa faveur de la garantie de loyer de 35'400 fr. constituée par les intimés auprès de K_____ SA. L'appel sera par conséquent admis. Par souci de simplification et de clarté, les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement attaqué seront annulés, et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 3

octobre 2023 et 1'867 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 3 octobre 2023. Prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 4_____ et n° 5_____, à due concurrence. Autorise la libération de la garantie de loyer de 35'400 fr. constituée le 3 mai 2019 par C_____, D_____ Sàrl (anciennement E_____ Sàrl) et G_____ SA auprès de K_____ SA (police n° 2_____) en faveur de A_____ SA, étant précisé que le montant ainsi libéré viendra en déduction des sommes susmentionnées. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 9/9 -

C/21963/2023

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.