

GE_GERICHTE ACJC/430/2025 vom 9. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_430_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/430/2025 du 9 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/430/2025 del 9 aprile 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

E. 1.2

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte. En procédure sommaire, le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

E. 1.3

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

- 6/10 -

C/18831/2024 Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257 CPC en déclarant recevable la requête en protection du cas clair formée par l'intimée, malgré ses objections, en particulier celle de l'existence d'un locataire de remplacement accepté par la bailleresse, qui l'aurait libéré du paiement du loyer dès janvier 2024. A cet égard, c'est à tort que le Tribunal avait refusé de lui octroyer un délai pour produire les documents relatifs au locataire de remplacement, puisque ni elle ni D _____ n'avaient reçu la citation à comparaître, adressée à l'adresse des locaux, dont la bailleresse savait qu'ils n'étaient plus occupés. De plus, l'état des lieux de sortie comporterait une incohérence, en mentionnant que les locataires demeuraient responsable du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle alors que la bailleresse avait accepté leur libération au 31 août 2024.

Enfin, le montant réclamé ne tiendrait pas compte d'un acompte de 3'374 fr. versé par elle, ce qui serait constitutif d'une appréciation arbitraire des faits. 2.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une

décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2; 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire. Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 465; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives. Premièrement, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable - 7/10 -

C/18831/2024 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1. et les arrêts cités). Secondement, 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). En matière pécuniaire, la situation juridique est claire au sens de l'art. 257 CPC lorsque le créancier est en possession d'une reconnaissance de dette (art. 82 al. 1 LP), mais également dans tous les cas où la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012). De jurisprudence constante, le contrat de bail signé par le locataire vaut titre de mainlevée pour le loyer échu (SJ 1984 p. 390). 2.1.2 Le locataire qui se maintient dans les locaux loués après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO). A titre de dommages et intérêts, le bailleur pourra notamment 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 (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1053; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012).

A teneur de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose louée de manière anticipée au bailleur n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le candidat proposé doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, dès lors que le bailleur doit se retrouver dans une situation similaire à celle qui aurait été la sienne si le contrat s'était poursuivi avec le locataire d'origine (ATF 117 II 156, consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4). Toutefois, l'absence d'un locataire de remplacement valable entraîne pour le locataire sortant l'obligation de payer les loyers jusqu'au terme contractuel ou légal

- 8/10 -

C/18831/2024 du contrat. Cela vaut aussi bien dans le cas où aucun locataire de remplacement n'est proposé ou trouvé, que dans celui où les candidats proposés ne remplissent pas les conditions légales de l'art. 264 al. 1 CO (TERRAPON, La restitution des locaux loués et l'offre d'un locataire de remplacement, in 12e séminaire de droit du bail, 2002, p. 17; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 816). Il appartient au locataire d'établir que les conditions d'une résiliation anticipée de bail sont réunies (TERRAPON, op. cit., p. 21; BOHNET, Le fardeau de la preuve en droit du bail, in 19e séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 117 in fine, p. 58; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 814), de même qu'il doit démontrer qu'il a procédé à une restitution complète et effective des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2020/2008 du 7 août 2008 consid. 3).

E. 2.2

Dans le présent cas, préalablement, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelante avait pu exercer son droit d'être entendue et faire valoir ses arguments lors de l'audience, dont elle avait appris la date vingt jours avant celle-ci. Cela est d'autant plus vrai qu'elle a déposé un chargé de dix pièces, démontrant que tel était bien le cas. A cela s'ajoute que l'autre locataire avait été valablement atteint déjà le 1er octobre 2024, soit plus d'un mois avant l'audience. C'est ainsi à tort que l'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir imparti un délai supplémentaire pour produire des pièces. Sur le fond, le Tribunal a justement considéré que l'appelante n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'un locataire de remplacement dès le 1er janvier 2024, qui plus est accepté par l'intimée, ce qui l'aurait libéré de ses obligations. En effet, d'une part, l'appelante n'a pas réagi à la mise en demeure du 14 mai 2024 (alors que le montant réclamé s'entendait jusqu'au 31 mai 2024) ni à la résiliation du 24 juin 2024 (assortie d'une demande de paiement du loyer du mois de juin 2024). D'autre part, elle a payé les loyers jusqu'à et y compris le mois de janvier 2024, ce qui est en contradiction avec l'allégation selon laquelle elle se pensait libérée du loyer au 31 décembre 2023. De plus, elle a signé l'état des lieux de sortie sans aucune réserve, admettant même être redevable du loyer jusqu'à l'échéance contractuelle. La prétendue incohérence entre cette mention et sa libération du loyer au 31 août 2024, selon ce qui figure sur le dernier décompte de l'intimée, ne lui est d'aucun secours. L'intimée s'est d'ailleurs réservée la possibilité, en audience devant le Tribunal, de lui réclamer la perte locative, ce qu'elle ne pouvait faire dans le cadre d'une procédure en protection du cas clair. L'appelante a ainsi allégué l'existence d'un locataire de remplacement pour la première fois devant le Tribunal, sans produire aucune pièce à cet égard, alors même, comme il a été retenu ci-avant, qu'elle aurait eu le temps de le faire. Il est clair que cette objection n'était pas fondée.

S'agissant du montant réclamé, l'acompte de 3'374 fr. figure tant sur la mise en demeure que sur la lettre annexée à la résiliation. Le grief d'appréciation arbitraire des faits tombe à faux. Les montants réclamés sont clairs et justifiés par pièces.

L'appel, infondé, sera rejeté.

- 9/10 -

C/18831/2024

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/18831/2024

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 novembre 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1123/2024 rendu le 7 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18831/2024. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Madame Nevena PULJIC, 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. cf. consid. 1.2

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