

GE_GERICHTE ACJC/439/2017 vom 9. August 2016

GE Cour de justice, 2016-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_439_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/439/2017 du 9 août 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/439/2017 del 9 agosto 2016

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, l'appelante a conclu en dernier lieu devant le Tribunal au paiement de 21'771 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), comme en l'espèce (art. 257 al. 1 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

- 6/10 -

C/10833/2016

E. 2.1

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des faits nouvellement allégués et des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, le bailleur a produit quatre pièces nouvelles avec sa réponse.

L'état des lieux d'entrée du 22 septembre 2014 était déjà en sa possession lors du dépôt de la requête du 30 mai 2016. Il est donc irrecevable.

Les autres pièces, postérieures au jugement entrepris, sont recevables.

E. 3

L'appelante conteste en premier lieu avoir conservé sa qualité de colocataire au-delà du 15 mai 2015. Elle soutient que l'état de fait est ainsi litigieux et que les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC ne sont pas réunies.

E. 3.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

- 7/10 -

C/10833/2016

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; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 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).

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 éprouvées (ACJC/474/2015 du 27 avril 2015, consid. 3.4; ACJC/1003/2012 du 11 juillet 2012 consid. 3.3; Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006 6841, 6959).

E. 3.2

A teneur de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire. À l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux (art. 267 al. 1 CO).

Le locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration du bail commet une faute contractuelle (art. 97 ss CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 821). Il est redevable de dommages-intérêts au bailleur. A ce titre, le bailleur pourra réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb; LACHAT, *op. cit.*, p. 821).

E. 3.3

Plusieurs personnes peuvent être colocataires. Elles sont en règle générale débiteurs solidaires. Le bailleur peut donc réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix, le colocataire recherché pouvant ensuite se retourner contre les autres (LACHAT, *op. cit.*, p. 72). En effet, selon l'art. 144 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. À la fin du bail, les colocataires étant considérés comme des auxiliaires les uns des autres au sens de l'art. 101 CO, le bailleur qui réclame une indemnité pour occupation illicite des locaux peut le faire à l'égard de n'importe quel colocataire (CPra Bail - BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, n. 29 ad art. 253 CO).

E. 3.4

En l'espèce, il découle des pièces produites que les locataires ont signé les baux portant sur l'appartement et les deux garages agissant conjointement et

- 8/10 -

C/10833/2016 solidairement entre eux. Ils ont certes rempli un formulaire en indiquant le nom de l'appelante sous la rubrique "Conjoint" et non pas "Locataire (2)". Ce document n'a cependant pas été signé par le bailleur et est sans incidence sur la nature de l'engagement contractuel de l'appelante.

L'appelante soutient s'être valablement libérée de ses obligations contractuelles en informant le bailleur, par courrier du 28 avril 2015, reçu le 8 mai 2015, de son souhait d'être libérée du bail dès le 15 mai 2015. L'autre locataire a contresigné ce courrier pour accord, indiquant être prêt à reprendre toutes les obligations découlant du bail. L'appelante a effectivement déménagé le 15 mai 2015.

Le bailleur a toutefois refusé sans ambiguïté de libérer l'appelante de ses obligations contractuelles par courrier du 11 juin 2015.

Les pièces produites mentionnent un second échange de courriers entre les parties. Cependant, les courriers du 8 septembre 2015 de l'appelante et du

E. 6

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. 26). * * * * *

- 10/10 -

C/10833/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 29 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/728/2016 rendu le 9 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10833/2016-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, 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. cf. consid. 1.2.

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