

GE_GERICHTE ACJC/471/2015 vom 23. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_471_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/471/2015 du 23 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/471/2015 del 23 giugno 2014

Erwägungen

E. 23

juillet 2010, date à laquelle il était devenu partie au contrat. Si l'avenant n° 3 avait été conclu avant, il ne lui était pas opposable, faute d'avoir été mentionné sur l'avenant n° 1 du 23 juillet 2010. Si, au contraire, il avait été conclu après, il n'était pas valable, faute d'avoir été signé par les deux locataires. Le locataire relevait en outre l'envoi de bulletins de versement pour les loyers des mois de juillet à décembre 2013, ainsi que l'inaction de la bailleuse du 31 mars à mi-mai 2013. Dans le cadre de son mémoire, D _____ relève en outre l'irrecevabilité de la conclusion prise au point 4 de la requête en évacuation du 7 janvier 2014, en tant qu'elle n'avait pas été prise dans le cadre de requête en conciliation du

E. 24

septembre 2013 et partant n'avait pas été soumise à conciliation. Il n'a pris toutefois aucune conclusion formelle à ce propos. I. C _____ ne s'est pas prononcé dans le délai imparti. m. A l'audience du 11 juin 2014 du Tribunal, lors de laquelle les locataires, bien que valablement convoqués, n'étaient ni présents, ni représentés, le Conseil de la bailleuse a indiqué que D _____ occupait toujours les locaux et que le loyer

- 5/9 -

C/20135/2013 était quasiment à jour. La conclusion d'un nouveau bail n'était cependant pas envisageable au vu d'un projet de transformation et de surélévation de l'immeuble. Aucune explication n'a pu être fournie quant au fait que la bailleuse n'avait pas fixé d'état des lieux de sortie avant le 31 mars 2013; il a en revanche été indiqué que l'envoi des bulletins de versement était fait de manière automatique par la régie. A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et ordonné les plaidoiries finales sur le siège. Le conseil de la bailleuse a renoncé à plaider et a persisté dans ses conclusions écrites. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO,

2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

- 6/9 -

C/20135/2013 Pour suivre la jurisprudence du Tribunal fédéral, la Cour de justice se basera sur la date du jugement de première instance, soit le 23 juin 2014. En l'occurrence, la période de 3 ans serait échue le 23 juin 2017. La valeur litigieuse porte ainsi sur 3 ans et 3 mois de loyer dus selon la règle légale concernant le congé donné par le bailleur, soit 122'238 fr. (37'612 fr. x 3 + 3'134 fr. x 3). La valeur litigieuse est donc largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, pour que la voie de l'appel soit ouverte. 1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure ordinaire par le Tribunal. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). Il est ainsi recevable. 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelante conteste que le bail se soit transformé tacitement en un bail à durée indéterminée. Elle affirme que Tribunal a erré en considérant que le bail avait été reconduit en se basant sur le temps écoulé et les bulletins de versement envoyés par la régie. 2.1 A teneur de l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Il faut donc se référer à la volonté des parties, donc au contrat, pour savoir si l'on est en présence d'un contrat de durée déterminée ou indéterminée. Cependant selon l'art. 266 al. 2 CO si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée. La conclusion par actes concluants d'un nouveau bail à la suite de la fin d'un contrat à durée déterminée est en générale admise lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'est abstenu de faire valoir la fin des rapports contractuels, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 consid. 5) et à continuer à encaisser régulièrement le même loyer sans formuler de remarque. Le bail est reconduit de manière tacite lorsque le locataire reste en place dans l'appartement, après l'expiration du terme de la résiliation, et s'acquitte du loyer sans que le bailleur proteste (LACHAT, Le bail à loyer, p. 605 N 3.3.2). Cela suppose par conséquent que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps d'exiger la restitution de la chose. Il faut aussi rajouter que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais l'ensemble des circonstances (CPraBail- BOHNET/DIETSCHY, n. 7 art. 266 CO). La conclusion tacite d'un nouveau bail ne

- 7/9 -

C/20135/2013 doit être admise qu'avec prudence (arrêt du tribunal fédéral 4A_499/3013 du 4 février 2014, consid. 3.3.1). 2.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que le bail a pris fin le 31 mars 2013, celui-ci étant conclu pour une durée déterminée. Reste à examiner si un bail tacite a été conclu pour la période postérieure au 31 mars 2013. La première question est celle de savoir si le locataire a continué à s'acquitter du loyer de manière régulière sans que le bailleur proteste. Entre la fin du bail et le courrier de l'appelante prévoyant l'état des

lieux de sortie, les mois d'avril et mai 2013 auraient en principe dus être payés. Malgré le fait que la bailleuse avait indiqué que les loyers étaient quasiment à jour, le locataire n'établit pas que ceux d'avril et mai 2013 ont été payés de manière régulière, ni qu'ils le seront. En tout état de cause, on ne pourrait pas admettre que le bailleur se soit abstenu durant une période assez longue de faire valoir la fin des rapports contractuels. Seul un mois et demi s'est écoulé depuis la fin du contrat jusqu'au courrier prévoyant l'état des lieux de sortie. En proportion de la durée complète du bail, soit presque neuf ans, 1 mois et demi ne constitue pas une période assez longue. De plus, l'avenant no 3 fait entièrement partie du contrat de bail, en adéquation avec ce qu'avaient convenu les parties. Celui-ci prévoyait explicitement la fin de ce contrat de bail. En effet, il expirait de manière automatique le 31 mars 2013, sans avoir besoin de recourir à une résiliation au préalable. Aucune possibilité de reconduction du bail n'a été prévue, même de manière conditionnelle, ce qui dénote bien la volonté des parties d'y mettre fin au moment de l'échéance du contrat, soit au 31 mars 2013. Certes, en raison de l'informatique, des bulletins de versement ont été envoyés de manière automatique par la régie. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, en particulier du fait que le bail avait, d'entente entre les parties, pris fin automatiquement à une date prédéterminée, que la forme écrite avait été contractuellement réservée et qu'aucune discussion n'a eu lieu entre les parties, quant à une éventuelle reconduction, d'une part, et la fixation d'un état des lieux, d'autre part, la Cour considère que le bail n'a pas été reconduit tacitement. L'appelante a par ailleurs immédiatement réagi et a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation le 28 mai 2013. Par conséquent, la requête en évacuation formée par la bailleuse à l'encontre de ses anciens locataires est fondée. 2.3 Si elle admet le recours, l'instance d'appel annule la décision et renvoie la cause à l'instance précédente (art. 327 al. 3 let. a CPC) ou rend une nouvelle décision si la cause est en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC). Aux termes de l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal exerce les compétences que le CPC attribue au

- 8/9 -

C/20135/2013 tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire, rendu en première ou en seconde instance. La Chambre des baux et loyers n'est dès lors pas compétente pour ordonner des mesures d'exécution. La cause sera par conséquent renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par l'appelante. 3. 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). * * * * *

- 9/9 -

C/20135/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/708/2014 rendu le 23 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20135/2013-6 OSD. Au fond : Annule le jugement du Tribunal des baux et loyers JTBL/708/2014 du 23 juin 2014. Cela fait et statuant à nouveau : Constate que le bail a pris fin le 31 mars 2013. Condamne D_____ et C_____ à évacuer de leur personne et de leurs biens, ainsi que de tous tiers dont ils seraient responsables, l'arcade de _____ m2 sise _____ de l'immeuble 1_____ à Genève. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour décision au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente;

Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.