

GE_GERICHTE ACJC/542/2022 vom 19. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_542_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/542/2022 du 19 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/542/2022 del 19 aprile 2022

Erwägungen

E. 6

Enfin, l'intimée considère que le Tribunal a violé la loi en estimant que les conditions d'une consignation du loyer n'étaient pas réunies. Elle relève que la mise en demeure du 1er février 2019 était valable et que la consignation du loyer aurait dû être validée à compter du 1er mars 2019 pour les défauts admis par le Tribunal.

E. 6.1

Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes: d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 et les références citées).

E. 6.2

En l'occurrence, les conditions formelles nécessaires à la consignation de loyer n'ont pas été respectées lors de cette dernière en janvier 2018, puisque l'intimée n'avait pas préalablement demandé la réparation des défauts moyennant fixation d'un délai pour ce faire et menace de consignation du loyer. Qu'une telle mise en demeure ait eu lieu le 1er février 2019 ne suffit à réparer ce vice formel, puisqu'elle intervenait alors que les loyers avaient dans les faits déjà été consignés sans que le bailleur n'en eût été dûment informé. Le raisonnement du Tribunal sera partant confirmé.

E. 7

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 24/24 -

C/4429/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 6 juillet 2021 par A_____ SA et le 8 juillet 2021 par B_____ contre le jugement JTBL/491/2021 rendu le 1er juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4429/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et

Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.

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