

# **GE\_GERICHTE ACJC/647/2024 vom 24. Mai 2024**

GE Cour de justice, 2024-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_647\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_647_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/647/2024 du 24 mai 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/647/2024 del 24 maggio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la demande en paiement par le locataire d'un montant de 4'200 fr. Elle est donc inférieure à 10'000 fr.

Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité de la demande et de la requête sont remplies (art. 60 CPC). L'instance de recours notifie le recours à la partie adverse pour qu'elle se détermine par écrit, sauf si le recours est manifestement irrecevable ou infondé. La réponse doit être déposée dans le même délai que le recours (art. 322 al. 1 et 2 CPC).

- 7/10 -

C/17683/2021 Selon l'art 138 al. 1 et 2 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'acte est réputé notifié lorsqu'il a été remis au destinataire, à un de ses employés ou à une personne de seize ans au moins vivant dans le même ménage. L'ordre donné par le tribunal de notifier l'acte personnellement au destinataire est réservé. L'acte est en outre réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC).

### **E. 1.4**

En l'espèce, introduit en temps utile et selon la forme prescrite par A\_\_\_\_\_, le recours de celui-ci est recevable. Les faits nouveaux qui sont allégués sont en revanche irrecevables.

Le recours formé par B\_\_\_\_\_, qui n'est pas partie à la procédure, est irrecevable. Par ailleurs, la réponse de C\_\_\_\_\_ est irrecevable, ayant été expédiée le 18 mars 2024, alors que le délai pour ce faire était arrivé à échéance le 28 février 2024, étant précisé qu'il devait s'attendre à recevoir une notification, rien n'indiquant que le jugement entrepris serait entré en force.

### **E. 1.5**

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

### **E. 2**

Le bailleur fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu un préavis d'un mois avant la libération du locataire.

#### **E. 2.1**

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 contraires (art. 257c 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 (LCHAT et ALII, *Le bail à loyer*, éd. 2019, pp. 1053- 1054 et les références citées).

- 8/10 -

C/17683/2021

#### **E. 2.2**

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le bail avait été résilié pour le 31 janvier 2021, de sorte que le délai au 30 juin 2021 ne constituait qu'un délai de départ octroyé par les bailleurs au locataire. Dès l'instant où les parties n'étaient plus liées par un contrat de bail, aucun préavis n'était obligatoire pour restituer les locaux par le locataire. C'est donc à juste titre que le Tribunal a considéré que les bailleurs ne pouvaient plus prétendre à des dommages-intérêts dès la restitution des locaux, à savoir le 1er juin 2021.

Contrairement à ce que soutient le bailleur, celui-ci n'a pas démontré la conclusion d'un accord sur un préavis d'un mois avant la libération du locataire après la fin du bail. En outre, le fait que l'état des lieux de sortie ait eu lieu le 1er juin 2021 ne permet pas d'arriver à la conclusion que le loyer de l'entier du mois de juin serait dû. Au vu de ce qui précède, Le Tribunal a retenu à raison que le montant de 1'400 fr. était dû. Le recours sera rejeté sur ce point.

### **E. 3**

Le bailleur fait grief aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif en faisant droit aux conclusions du locataire en restitution de sa caution au vu des dégâts d'un montant supérieur causés par ce dernier dans le logement.

### **E. 3.1**

Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO). Le bailleur qui reçoit un montant en espèces ou en papiers-valeurs à titre de sûretés de la part du locataire assume l'obligation légale de dépôt de ces sûretés sur un compte d'épargne ou de dépôt auprès d'une banque au nom du locataire (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 22-23 ad art. 257e CO). Le bailleur ou son représentant qui reçoit des espèces ou valeurs à titre de garantie d'une location doit, dans les 10 jours, se conformer aux dispositions de l'art. 1 LGFL. A défaut, il est tenu de restituer la garantie avec intérêts (art. 3 LGFL; ACJC/1112/2014 du 22 septembre 2014 consid. 3). L'obligation incombant au bailleur de déposer en banque la sûreté fournie par le locataire n'existe que pendant la durée du bail. A l'extinction de celui-ci, elle se transforme en une obligation de restituer les montants reçus (Droit du bail, n° 13/2001, arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyer genevoise du 10 avril 2000, pp. 11-12).

- 9/10 -

C/17683/2021 Lorsque le bailleur retient la somme versée à titre de sûretés par son locataire en ses mains, il en devient le dépositaire au sens de l'art. 481 CO. Dans ce cas et conformément à l'art. 125 ch. 1 CO, le bailleur ne peut pas éteindre par compensation l'obligation de restituer contre la volonté du déposant ou sans son accord (ACJC/120/2006 et les références citées).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le bailleur ne conteste pas que le montant versé à titre de sûretés par le locataire n'a pas été constitué sous forme de dépôt bloqué conformément à la loi.

C'est donc à raison que les premiers juges ont considéré que le bailleur ne pouvait pas invoquer les éventuels défauts du studio en compensation de son obligation de restituer le montant versé à titre de sûretés contre la volonté du locataire.

Si le bailleur avait estimé qu'il était en droit de se faire indemniser pour les dégâts causés par le locataire, il lui aurait appartenu de faire valoir ses droits à ce sujet, ce qu'il n'a pas fait dans la présente procédure.

Partant, le grief est infondé. Le recours sera dès lors rejeté.

### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/17683/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare irrecevable le recours interjeté le 18 janvier 2024 par B\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 18 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17683/2021-17-OSD. Déclare recevable le recours interjeté le 18 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement. Au fond : Rejette le recours. 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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure 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.