

GE_GERICHTE ACJC/719/2012 vom 21. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_719_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/719/2012 du 21 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/719/2012 del 21 maggio 2012

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 29 septembre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).

E. 1.2

Le jugement attaqué constituant une décision finale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant supérieure à 10'000 fr. et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'étant réalisée, la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte.

- 8/13 -

C/13244/2010 L'acte ayant été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable. Conformément à l'art. 310 CPC, la chambre de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet en fait et en droit.

E. 2

Lors de l'audience de comparution personnelle du 12 janvier 2011, l'appelante a déclaré amplifier ses conclusions de 3'660 fr. Elle a ensuite formulé cette amplification par écrit dans ses conclusions après enquêtes du 26 mai 2011. L'intimé s'est opposé à cette amplification, par oral lors de l'audience puis par écrit dans ses conclusions après enquêtes du 26 mai 2011, considérant celle-ci comme irrecevable. Aux termes du jugement querellé, le Tribunal a considéré ladite amplification comme recevable. Dans son mémoire de réponse du 30 novembre 2011, l'intimé a conclu à la confirmation de la décision de première instance. Il n'a pas formé d'appel incident afin de faire constater l'irrecevabilité de la demande additionnelle formulée par l'appelante le 12 janvier et le 26 mai 2011. Il n'y a dès lors pas lieu de réexaminer cet élément de la procédure de première instance dans le cadre du présent appel.

E. 3

L'appelante sollicite que l'état de fait établi par le Tribunal des baux et loyers soit complété. Le Tribunal n'aurait en effet pas pris en compte le contenu de la pièce 22 accompagnant les écritures de l'appelante du 26 mai 2011. En vertu de l'art. 434 aLPC la cause est fixée à plaider à la fin de l'instruction (al. 1). Les parties ont la faculté de déposer des conclusions sommairement motivées à l'occasion de la plaidoirie, à la condition de les avoir communiquées, sauf accord de la partie adverse, dix jours au moins avant l'audience. A défaut, lesdites conclusions sont écartées de la procédure (al. 2). Il découle des art. 129 et

134 aLPC que ces conclusions peuvent être accompagnées de pièces nouvelles (BERTOSSAT/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 4 ad art. 134 LPC). En conséquence, la pièce no 22 figurant dans le chargé de l'appelante du 26 mai 2011 a été produite en temps utile. Elle était donc formellement recevable. La Chambre de céans complètera dès lors l'état de fait dans le sens demandé. La pièce litigieuse ne contenait au demeurant aucun fait nouveau. L'intimé indiquait en effet dans son mémoire de réponse du 13 octobre 2010 avoir commandé la

- 9/13 -

C/13244/2010 publication d'une annonce en vue d'une éventuelle remise de son cabinet (cf. mémoire de réponse du 13 octobre 2010, p. 3).

E. 4.1

La première question à résoudre est de savoir si, pour pouvoir bénéficier de la possibilité de résiliation offerte par l'art. 24 du bail, l'intimé avait l'obligation d'informer l'appelante qu'il cessait son activité professionnelle.

E. 4.2

En vertu de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme a été convenu. Lorsque le bail porte sur un local commercial, le délai de congé est de six mois (art. 266d CO). Il s'agit d'un préavis relativement impératif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2010 du 30 septembre 2010, consid. 5.2 et les réf. cit.). Dès lors, les parties peuvent valablement convenir de préavis et d'échéances différents pour le bailleur et pour le locataire pour autant qu'elles respectent le minimum fixé par l'art. 266d CO (ATF 114 II 339 consid. 2b = JT 1989 I 174; CPra Bail- BOHNET/DIETSCHY, nos 38-39 ad art. 266a CO; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 653 et les réf. cit.). En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Déterminer ce qu'un co-contractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_379/2011 du 2 décembre 2011, consid. 2.3 et les réf. cit.).

E. 4.3

L'art. 3 du bail prévoit que chacune des parties peut résilier le contrat pour le 30 septembre de chaque année, moyennant un préavis de six mois. L'art. 24 des dispositions particulières du bail stipule par ailleurs qu'«au cas où le locataire devrait cesser son activité pour une quelconque raison, ce dernier peut résilier son contrat moyennant un préavis de six mois pour l'échéance d'une année et non pas pour le terme du présent contrat». Les parties s'accordent sur le fait que cette clause autorisait l'intimé à résilier le bail pour la fin d'une

année civile s'il mettait un terme à son activité professionnelle.

- 10/13 -

C/13244/2010 L'appelante ne soutient pas que cette clause obligeait l'intimé à informer la régie, lors de la résiliation du bail, qu'il mettait un terme à son activité professionnelle. Elle concède en effet que «le contrat ne prévoyait rien au sujet des explications ou éventuels justificatifs à fournir par le locataire à ce moment-là» (cf. mémoire d'appel, p. 4). L'intimé ne prétend pas le contraire. La commune et réelle intention des parties pouvant être établie, une interprétation de l'art. 24 du bail en vertu du principe de confiance n'est pas nécessaire. Au surplus, elle ne conduirait pas à un autre résultat. Ainsi donc, l'art. 24 des dispositions particulières du bail n'imposait pas à l'intimé d'informer l'appelante, dans sa lettre de congé, qu'il mettait fin au bail en raison de la cessation de son activité professionnelle.

E. 4.4

Cela étant, l'appelante considère que dans le cadre de rapports contractuels, il incombe à chaque partie d'alléguer les faits utiles à l'exercice de ses droits. Selon l'appelante, il appartenait ainsi à l'intimé d'alléguer qu'il mettait fin à son activité professionnelle et non à l'appelante de déduire ce fait de l'ensemble des circonstances ou d'interpeller l'intimé à ce sujet. Il découle des art. 266l et 271 al. 2 CO que la motivation du congé n'est pas une condition de sa validité. Même non motivée, la résiliation est valable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_363/2011 du 3 août 2011, consid. 4.1; ATF 125 III 231 consid. 4b; LACHAT, op. cit., p. 629 et les réf. cit.). Comme il a été exposé ci-dessus, la convention qui liait les parties ne prévoyait pas non plus d'obligation pour l'intimé d'indiquer les motifs du congé. Par conséquent, ce grief de l'appelante est mal fondé.

E. 4.5

Selon l'appelante, le devoir de diligence imposait à l'intimé de s'inquiéter de l'absence de réponse de la régie à son courrier du 2 avril 2009. Le congé est parfait et déploie ses effets dès qu'il parvient à son destinataire (LACHAT, op. cit., p. 641 et les réf. cit.). Selon la jurisprudence de la Cour de justice rendue en lien avec l'art. 266a al. 2 CO, le bailleur qui estime qu'un congé ne respecte pas le préavis ou le terme convenus doit faire preuve de bonne foi et, selon les circonstances, informer le locataire que le congé ne déploiera pas ses effets à la date indiquée par celui-ci (arrêt de la Cour de justice du 17 février 1997 publié in MP 2/98 p. 87 ss; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, no 8 ad art. 266a CO ; LACHAT, op. cit., p. 654 et les réf. cit.).

- 11/13 -

C/13244/2010 En conséquence, la manifestation de volonté de l'intimé de résilier son bail a déployé ses effets dès qu'elle est parvenue à la régie. Il n'incombait dès lors pas à l'intimé de contacter la régie afin qu'elle lui confirme qu'il était libéré de ses obligations contractuelles au 31 décembre 2009. Cela étant, il ne ressort pas des pièces produites et des déclarations des personnes entendues par le Tribunal que l'appelante aurait informé l'intimé, par oral ou par écrit, du report des effets du congé au 30 septembre 2010. L'appelante n'a notamment pas établi que l'intimé aurait reçu la lettre que la régie lui avait adressée par courrier simple le 9 avril 2009. Les indices en ce sens (publication par l'intimé d'une annonce dans la presse pour la reprise de son cabinet médical le 16 avril 2009, courrier de W_____ du 13 janvier 2010 évoquant le refus de la régie de libérer l'intimé de ses obligations contractuelles pour la fin décembre 2009) ne sont pas suffisants pour pallier

cette absence de preuve. L'appelante ne démontre par conséquent pas avoir informé l'intimé que le congé ne déploierait pas ses effets à la date indiquée par lui. Or, si elle entendait que les effets de la résiliation soient reportés au 30 septembre 2010, l'appelante devait, en vertu de l'art. 2 al. 1 CC, en aviser l'intimé. Eu égard au contenu du bail et aux circonstances particulières qui avaient prévalu lors de sa conclusion, l'appelante aurait en outre dû, avant toute autre chose, demander à l'intimé s'il mettait effectivement un terme à son activité professionnelle et était fondée à résilier le bail pour l'échéance prévue par l'art. 24 du contrat. Dans cette hypothèse, l'intimé aurait manifestement informé l'appelante qu'il mettait fin à son activité professionnelle à la fin de l'année. L'appelante, qui ne conteste pas que l'intimé ait effectivement cessé d'exercer la profession de psychiatre et de psychanalyste, n'aurait alors eu d'autre choix que de libérer le précité de ses obligations contractuelles à compter du 31 décembre 2009. Mal fondé, le grief mentionné ci-dessus doit dès lors également être rejeté.

E. 4.6

Au vu de ce qui précède, la Chambre de céans considère que l'intimé a valablement résilié son bail pour le 31 décembre 2009. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'examiner les arguments développés par l'appelante en lien avec l'art. 264 CO (cf. mémoire d'appel, p. 5 ss, ad iv).

E. 5

Le Tribunal des baux et loyers a estimé que quand bien même il n'avait restitué les clés des locaux qu'en date du 12 janvier 2010, l'intimé devait être libéré de ses obligations contractuelles à compter du 1er janvier 2010. Selon le Tribunal, l'appelante était seule responsable du fait que les clés n'avaient pas été restituées au 31 décembre 2009.

- 12/13 -

C/13244/2010 L'appelante ne formule aucun grief dans ses écritures d'appel à l'encontre de ce point du jugement. Nonobstant ceci, l'appréciation du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique. En effet, l'appelante a admis que l'intimé avait contacté la régie au mois de décembre 2009 afin de fixer un état des lieux de sortie (cf. procès-verbal de comparution personnelle du 12 janvier 2011, déclaration de M_____ ; conclusions après enquêtes de l'appelante du 26 mai 2009, p. 3). La régie n'a cependant fixé aucun état des lieux de sortie. Il ressort par ailleurs des enquêtes que le 11 janvier 2010 au plus tard, l'intimé a tenté de déposer les clés à la régie qui les a refusées. L'intimé a ensuite envoyé ces clés à la régie au moyen d'un courrier recommandé. La régie les a reçues le 12 janvier 2010. L'intimé a ainsi apporté la preuve qu'il avait offert de restituer les locaux avant le 31 décembre 2009. Le fait qu'il n'ait in fine rendu les clés que le 12 janvier 2010 résulte manifestement du comportement de la régie, qui n'a pas donné suite à la proposition de l'intimé de fixer un état des lieux de sortie. L'intimé n'est dès lors pas responsable de la restitution tardive des locaux (ZK- HIGI, no 61 ss ad art. 267 CO; CPra Bail-AUBERT, no 10 ad art. 267 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., no 8 ad art. 267 CO). Par conséquent, l'intimé ne saurait être tenu de verser à l'appelante le loyer relatif à la période du 1er au 12 janvier 2010.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal des baux et loyers du 21 septembre 2011 sera confirmé.

E. 7

La procédure étant gratuite, il n'est ni perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17a al. 1 LaCC). * * * * *

- 13/13 -

C/13244/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par C_____ contre le jugement JTBL/1060/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2011 dans la cause C/13244/2010-2-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.