

GE_GERICHTE ACJC/720/2016 vom 26. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_720_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/720/2016 du 26 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/720/2016 del 26 giugno 2015

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

- 8/13 -

C/21446/2013

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions de première instance portent sur un montant total de 16'519 fr. 40, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Afin de respecter l'exigence de motivation, l'appelant « doit expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié [...] par référence à l'un ou à l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 [CPC]. [...] L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs » (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC).

Un appel non motivé est irrecevable (JEANDIN, op. cit., n. 1 ad art. 311 CPC). En l'espèce, si la structure du mémoire d'appel n'est pas irréprochable, comme le relève l'intimée, force est toutefois de constater qu'il contient à la fois une motivation et une critique de la décision entreprise, de sorte qu'il ne saurait être déclaré irrecevable pour ce motif.

E. 1.4

L'appel ayant au surplus été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

E. 1.5

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).

E. 2

ans une peinture complète, toute l'électricité, et pose du parquet (factures à disposition). L'état actuel consiste en l'usure normale, pas de responsabilité !!! »).

E. 2.1

Un état des lieux de sortie signé, par lequel le locataire se reconnaît responsable des défauts mentionnés et accepte de s'acquitter des coûts de réparation correspondant, vaut convention d'indemnisation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.2.10; SVIT-Kommentar Mietrecht, n. 37 ad art. 267-267a CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 134 ss ad art. 267 CO).

- 9/13 -

C/21446/2013

Ainsi, se pose avant tout la question de savoir si, en l'espèce, l'état des lieux de sortie signé par les parties vaut convention d'indemnisation, compte tenu de la réserve inscrite par la locataire sur ce document.

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art. 18 al. 1 CO).

La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, 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 (interprétation dite objective; arrêt du Tribunal fédéral 4C.374/2006 du 15 mars 2007 consid. 2.2.1). 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 (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2 et les références doctrinales).

E. 2.2

En l'espèce, il ne fait guère de doute, au vu de la réserve émise par la locataire, qui termine celle-ci par « L'état actuel consiste en l'usure normale, pas de responsabilité !!! », qu'aucune convention d'indemnisation n'a été conclue le 28 mars 2013. Peu importe à cet égard que, dans les explications qu'elle fournit avec sa réserve, la locataire ne mentionne pas expressément les dégâts causés par la pose des climatiseurs. Force est en tous cas d'admettre qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties, les intentions subjectives des parties divergeant manifestement; par ailleurs, la bailleuse ne pouvait considérer, objectivement, que la locataire acceptait sa convention d'indemnisation, même sur ce seul point, vu la réserve générale émise à cette occasion.

E. 2.3

Faute de convention d'indemnisation, se pose la question de savoir si, comme l'ont retenu les premiers juges, la bailleuse a donné son accord tacite pour l'installation de climatiseurs, sans réserver son droit à demander la remise en état des locaux en fin de bail.

En vertu de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le deuxième alinéa de la même disposition

stipule par ailleurs que lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

Si le législateur a prescrit, à l'art. 260a CO, l'existence d'un accord écrit du bailleur, c'est avant tout pour des motifs de sécurité juridique, à savoir afin de faciliter la preuve et éviter des conflits en fin de bail. Cette forme écrite ne constitue dès lors pas une forme qualifiée au sens de l'art. 11 CO, de sorte qu'elle

- 10/13 -

C/21446/2013 n'est pas une condition de validité de l'accord (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 827; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 13 ad art. 260a CO).

En effet, si le bailleur n'a donné son accord que de manière orale ou tacite, en ne réagissant pas à l'exécution des travaux, et qu'il se prévaut ultérieurement de l'absence de forme écrite, il peut commettre, selon les circonstances, un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, *op. cit.*, p. 827-828 ; BOHNET/MONTINI, *op. cit.*, n. 13 ad art. 260a CO).

E. 2.4

En l'espèce, la locataire et les premiers juges se sont fondés sur la seule lettre circulaire de la bailleuse datée du mois de juillet 2011 pour considérer que celle-ci avait accepté, tacitement, la pose de climatiseurs dans les locaux.

Cette appréciation n'est pas soutenable, tant il est vrai que l'on ne saurait considérer, sur la base de cette unique pièce, que la bailleuse ait donné son consentement à la pose des climatiseurs. Les termes employés dans cette lettre circulaire sont bien trop vagues pour permettre d'établir que la bailleuse avait connaissance du fait que l'intimée avait procédé à l'installation de climatiseurs dans ses locaux, et encore moins qu'elle avait toléré une telle installation. Ladite lettre n'indique en effet pas clairement que la pose de climatiseurs était tolérée sans condition, mais invitait au contraire les locataires concernés (et non désignés) à entreprendre les démarches nécessaires pour leur installation, dont pourrait faire partie celle de solliciter une autorisation formelle de sa part.

Dans la mesure où la locataire échoue à prouver qu'elle avait été autorisée à installer des climatiseurs dans ses locaux, c'est à tort que les premiers juges ont débouté la bailleuse de ses conclusions en paiement relatives aux dégâts causés par la pose des climatiseurs dans les locaux de 254,5 m².

Le même raisonnement est par ailleurs applicable aux dégâts causés par la pose du climatiseur dans les locaux de 76 m².

Ainsi, le jugement entrepris sera annulé sur ce point et la créance de la bailleuse envers la locataire être admise à hauteur de 2'872 fr. 80.

E. 3

L'appelante fait également grief au Tribunal de ne pas être entré en matière sur ses prétentions en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux entre le 1er avril et le 22 mai 2013, soit une créance de 12'130 fr. 80, considérant à cet égard que les locaux de 254,5 m² n'avaient pas été entièrement restitués à la fin du bail, faute à la locataire d'avoir rendu le dernier des treize ou quatorze jeux de clés et de n'avoir pas débarrassé les deux climatiseurs qu'elle avait fait installer.

E. 3.1

Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et références citées), notre Haute Cour a rappelé que la restitution des locaux n'intervient que lorsque le locataire a restitué toutes les clés et entièrement vidé les pièces, et que le locataire qui enfreint ses devoirs en matière de restitution découlant de l'art. 267 al. 1 CO doit des dommages-intérêts en application de

- 11/13 -

C/21446/2013 l'art. 97 CO, le bailleur pouvant notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer si le locataire a omis de vider et/ou de nettoyer les locaux, dans la mesure où l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie.

L'intention de restituer les locaux doit être clairement exprimée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.2).

E. 3.2

En l'espèce, il ne fait aucun doute que les parties se sont entendues sur une restitution des locaux, puisqu'un état des lieux de sortie contradictoire a bien eu lieu et que tous les jeux de clés, à l'exception d'une clé, ont été restitués, les locaux étant au demeurant vides, sous réserve de deux climatiseurs qu'aucune des parties ne souhaitait conserver. Ainsi, les seules prétentions que pouvait faire valoir l'appelante s'agissant de la restitution tardive de la dernière clé auraient été en remboursement des frais de remplacement de celle-ci, voire de remplacement de l'intégralité des cylindres des locaux, ce à quoi elle a manifestement renoncé. A l'inverse, elle a fait valoir ses droits s'agissant de la question des climatiseurs, en réclamant à l'intimée les frais liés à la dépose et au débarras de ceux-ci.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions en paiement d'indemnités pour occupation illicite des locaux de 254,5 m².

E. 4

Enfin, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir déclarées irrecevables ses conclusions en libération des sûretés.

E. 4.1

Le bailleur qui dispose d'une créance contre son locataire peut exiger, en cours ou en fin de bail, la libération des sûretés en sa faveur, à due concurrence, notamment lorsqu'il a obtenu un jugement entré en force, qui condamne le locataire à lui payer le montant litigieux (art. 257e al. 3 CO). Dans cette hypothèse, et nonobstant le fait que le bailleur a éventuellement également agi par la voie de poursuite, le jugement qui constate la créance et condamne le locataire à payer au bailleur le montant de celle-ci, doit préciser que le bailleur est autorisé à prélever sur la garantie le montant de la créance reconnue, pour autant naturellement que le bailleur ait pris une conclusion dans ce sens (SVIT – Kommentar, n. 24 ad art. 257e CO; LACHAT, op. cit., p. 361; BOHNET/ MONTINI, op. cit., n. 35 ad art. 257e CO).

E. 4.2

En l'espèce, tel est bien le cas, de sorte que le grief de l'appelante est fondé. Dans la mesure où, sur la somme globale de 4'388 fr. 60, 2'907 fr. 90 concernent les locaux de 254,5 m², c'est cette dernière somme qui pourra être prélevée sur la garantie constituée auprès de D_____ SA, tandis que le solde de 1'480 fr. 70 pourra être prélevé sur la garantie constituée pour les locaux de 76 m² auprès de C_____ SA.

E. 4.3

Le jugement entrepris sera dès lors modifié dans le sens qui précède.

- 12/13 -

C/21446/2013

E. 5

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). * * * * *

- 13/13 -

C/21446/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2015 par A_____ GMBH contre le jugement JTBL/806/2015 rendu le 26 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21446/2013. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne B_____ SA à verser à A_____ GMBH la somme de 4'388 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014. Autorise A_____ GMBH à prélever la somme de 2'907 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014, sur la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA en date du 14 février 2003 (référence n° 3_____). Autorise A_____ GMBH à prélever la somme de 1'480 fr. 70, avec intérêts à 5% l'an dès le 26 mai 2014, sur la garantie de loyer constituée auprès de C_____ SA en date du

E. 10

février 2009 (compte n° 2_____). Confirme ledit jugement pour le surplus. 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 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.