

GE_GERICHTE ACJC/798/2019 vom 3. Juni 2019

GE Cour de justice, 2019-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_798_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/798/2019 du 3 juin 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/798/2019 del 3 giugno 2019

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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). 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 consid. 1.1; 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 11'760 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel de la locataire, comme celui de la bailleuse ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. Ils seront traités dans le même arrêt.

E. 1.3

Il en est de même de l'appel joint formé par la bailleuse dans le délai de réponse à l'appel de la locataire (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in

- 9/17 -

C/2955/2017 Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.6

En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

E. 1.6.1

En l'espèce, la locataire allègue dans son appel du 29 juin 2018 plusieurs faits non soumis à l'instance précédente et produit également de nouvelles pièces. Le courrier du 13 septembre 2016 à la régie aurait pu être produit pendant la procédure de première instance. L'appelante n'a pas indiqué les motifs pour lesquels elle aurait été empêchée de le produire devant le Tribunal. Dès lors, cette pièce, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont irrecevables. Le billet d'avion et le rapport de consultation médicale du mois de juin 2018, établis ultérieurement à la procédure de première instance, sont par contre recevables, et peuvent être considérés par la Cour dans la mesure de leur pertinence. Quant aux pièces se rapportant à deux autres procédures ayant eu cours par devant la juridiction des baux et loyers (C/2_____/2016 et C/4_____/2018), produites avec les écritures du 29 juin et du 28 septembre 2018, elles seront considérées recevables, dès lors qu'elles sont connues de la Cour et de la partie adverse.

E. 1.6.2

Il en est de même des pièces produites par la bailleuse avec ses écritures du

E. 4

Le second grief présenté par la bailleuse s'agissant de la constatation de l'inefficacité du congé a trait à la violation de l'art. 266g CO.

E. 4.1

Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des

justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, 3ème éd. 2019, p. 914) ou une attitude propre à

- 15/17 -

C/2955/2017 discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (WESSNER, op. cit., n. 29 ad art. 266g CO) peut constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO. La résiliation prévue à l'art. 266g CO doit être motivée. S'agissant des baux d'habitations et de locaux commerciaux, un courant de la doctrine exige avec raison que les motifs soient expressément énoncés dans l'acte écrit (WESSNER, op. cit., n. 33 ad art. 266g CO et auteurs cités).

E. 4.2

En l'espèce, le courrier annexé à l'avis officiel de résiliation du 25 janvier 2017 se réfère à la mise en demeure du 13 janvier 2017 et au courrier de réponse de la locataire du 20 janvier 2017. La régie prend note que cette dernière entend persister dans ses propos considérés comme inadmissibles et indique qu'elle dépasse les limites du tolérable, de sorte que la bailleuse estime que la poursuite de la relation contractuelle n'est plus supportable et met un terme au contrat pour le 28 février 2017.

Il y a lieu de constater que, contrairement à ce que soutient la bailleuse en appel, ce courrier ne fait pas référence à l'attitude générale de la locataire ou à un comportement habituel de sa part qui rendrait la poursuite du bail insupportable, mais bien sa persistance dans ses propos considérés comme attentatoires à l'honneur de la régie, en relation avec la mise en demeure.

Il a déjà été exposé que ce refus de retirer la plainte pénale et les allégués procéduraux ne constituait pas une violation du devoir de diligence de la locataire qui permettrait à la bailleuse de résilier le contrat pour justes motifs au sens de l'art. 257f CO.

Ce refus ne saurait pas plus constituer un juste motif au sens de l'art. 266g CO, ce d'autant plus que le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière, suite à la plainte de la régie, contre laquelle cette dernière n'a pas recouru. Dès lors, on ne saurait considérer qu'une infraction a été commise par la locataire qui pourrait justifier un juste motif au sens de cette disposition.

Par conséquent, le jugement attaqué sera confirmé s'agissant de l'inefficacité du congé notifié le 25 janvier 2017 (ch. 1 du dispositif).

E. 5

Le dernier point devant être examiné a trait à la prescription, invoquée par la bailleuse relativement à la demande de restitution du grenier, présentée par la locataire plus de dix ans après que cette dépendance lui ait été retirée.

E. 5.1

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, lorsque le bailleur veut majorer le loyer, il doit faire parvenir une formule officielle agréée par le canton, avec indication des motifs, au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation. La majoration de loyer est nulle lorsqu'elle

n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une

- 16/17 -

C/2955/2017 résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire (art. 269d al. 3 CO).

Ces dispositions sont de droit impératif.

Le locataire peut se prévaloir de la nullité en tout temps. Il peut uniquement être limité dans son droit, par la prescription, relativement à l'action qui découle de cette nullité (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.2.3, relativement à l'action en répétition de l'indu suite à la constatation de la nullité de la fixation du loyer initial).

En application de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état.

Cette obligation s'applique durant toute la durée du bail, aucune limite n'ayant été fixée dans le temps par le législateur.

E. 5.2

En l'espèce, le retrait du grenier, dont il est établi qu'il faisait partie des dépendances de la chose louée, à teneur du contrat de bail, en particulier du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, consiste à l'évidence en une modification du contrat, soit de l'objet de la chose louée, au détriment du locataire.

La bailleuse, qui supportait la charge de la preuve s'agissant de la validité de cette modification, n'a pas établi avoir respecté les conditions de l'art. 269d CO, précisément avoir notifié l'avis officiel de modification du bail imposé par cette disposition impérative.

Elle est par conséquent, et tant que dure le contrat, tenue par ses obligations découlant de l'art. 256 CO, à savoir notamment de mettre à disposition de la locataire l'intégralité de l'objet loué, dont fait partie le grenier.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné la restitution du grenier à la locataire.

Le jugement sera par conséquent confirmé sur ce point également (ch. 2 du dispositif).

E. 6

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). * * * * *

- 17/17 -

C/2955/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appels interjetés le 29 juin 2018 par A_____ et le 4 juillet 2018 par B_____ SA, ainsi que l'appel joint formé le 17 juillet 2018 par B_____ SA contre le jugement JTBL/497/2018 rendu le 31 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2955/2017. Au fond : Déclare irrecevables les conclusions formulées par A_____ le 26 septembre 2017 devant le Tribunal. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit

que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 : cf. considérant 1.1.

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