

GE_GERICHTE ACJC/892/2019 vom 24. Juni 2019

GE Cour de justice, 2019-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_892_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/892/2019 du 24 juin 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/892/2019 del 24 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).

E. 1.2

En l'espèce, au dernier état des conclusions, l'intimée demandait le paiement de la somme de 21'909 fr., avec intérêts à 5% l'an. La valeur minimale de 10'000 fr. est ainsi atteinte et la voie de l'appel ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 257c CO, 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. Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La restitution n'intervient, au sens de l'art. 267 al. 1 CO, que lorsque le locataire a, d'une part, restitué les clés et, d'autre part, enlevé les objets qui s'y trouvent et n'appartiennent pas au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4D_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.3; 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 2.2 et 2.3 p. 1033). Si le locataire ne restitue pas les locaux à la fin du bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une

- 7/9 -

C/21038/2017 obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités). Lorsque le locataire ne s'acquitte pas ponctuellement de son loyer, il

viole ses obligations contractuelles et s'expose, après qu'il ait libéré les locaux, à une demande de dommages et intérêts de la part du bailleur, si celui-ci a valablement recouru à la résiliation anticipée du contrat pour non-paiement du loyer. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu depuis le départ du locataire et jusqu'à la relocation de l'appartement ou, si l'appartement n'était pas reloué, jusqu'à la première échéance contractuelle. Il incombe au bailleur de faire diligence pour relouer l'appartement et ainsi limiter au maximum son préjudice (art. 99 al. 3 et 44 CO). Dès lors, on diminuera l'indemnité du montant que le bailleur aurait pu récupérer, s'il avait recherché activement un nouveau locataire (LACHAT, op. cit., p. 883-884, n. 2.3.12 et les références citées). Le bailleur doit démontrer que, malgré de réels efforts, il n'a pas été à même de relouer le logement aussitôt après la résiliation du bail (ATF 127 III 548 consid. 5 et 6; ACJC/234/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3.1).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort des documents produits à la procédure que ce n'est qu'à compter du mois de mars 2016 que deux surfaces commerciales, dont les bureaux référencés «3 _____» et correspondant manifestement aux locaux litigieux désignés comme étant les n° 1 _____ sur le contrat de bail, ont été mises en location sur C _____ à l'adresse litigieuse. L'intimée a ainsi tout mis en œuvre pour que les locaux litigieux soient reloués dès cette date. Bien que l'intimée ait tardé pour mettre les locaux en location, le montant de l'indemnité due n'en doit pas pour autant être diminué. En effet, même si l'intimée avait fait preuve de davantage de diligence en offrant les locaux à la location plus tôt, soit dès le début du mois de janvier 2016, elle n'aurait sans doute pas pu conclure un nouveau contrat, à plus brève échéance. Les locaux sont en effet restés vides durant de nombreux mois malgré leur mise en location dès le mois de mars 2016. S'agissant du montant des acomptes pour charges, il est également dû, peu importe que les locaux aient été occupés ou non par l'appelante, la responsabilité de cette dernière portant sur toutes ses obligations contractuelles, jusqu'à l'échéance du contrat. Au surplus, contrairement à ce que soutient l'appelante, le bail n'a pas valablement pris fin le 30 septembre 2015. En effet, il a été résilié de manière extraordinaire pour non-paiement du loyer et ainsi par la faute de l'appelante. En outre, l'intimée

- 8/9 -

C/21038/2017 n'a pas accepté la restitution des clés sans réserve ni, tacitement, l'offre de l'appelante de s'acquitter d'une indemnité correspondant au paiement du loyer du mois de décembre 2015 pour solde de toute compte. En effet, l'intimée n'a cessé d'indiquer que l'appelante restait lui devoir des indemnités correspondant aux loyers des mois de décembre 2015 à mars 2016; le seul fait qu'elle ait cessé de répondre aux courriels de l'appelante à compter du 14 janvier 2016 n'est pas suffisant à admettre une acceptation tacite de la situation, ce d'autant plus qu'elle n'a attendu que quelques mois pour adresser un commandement de payer à l'Office des poursuites.

E. 2.3

Le jugement querellé n'étant pas davantage critiqué par l'appelante, il sera confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 9/9 -

C/21038/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/709/2018 rendu le 31 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21038/2017. Au fond : Confirme le jugement. 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 Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, 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.