

# **GE\_GERICHTE ACJC/959/2013 vom 7. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_959\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_959_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/959/2013 du 7 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/959/2013 del 7 agosto 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC. 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. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, le jugement attaqué a été notifié le 12 novembre 2012. L'appel déposé le 10 décembre 2012 est par conséquent interjeté en temps utile.

### **E. 2.2**

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). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de l'appelante se monte à 45'689 fr. 30. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

### **E. 3**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ad art. 310 CPC, n. 6). L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile du 10 avril 1987; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1)

### **E. 4.1**

L'appelant conteste en substance l'admission par le Tribunal des baux et loyers de la validité de la restitution des locaux par C.\_\_\_\_\_ le 31 mai 2010. En résumé, il soutient que l'intimée n'aurait pas laissé les locaux totalement vides, lors de sa remise des clés le 31 mai 2010, dès lors qu'un carton ainsi que quelques câbles

C/17348/2010 avaient été laissés dans lesdits locaux. De ce fait, l'intimée n'aurait pas satisfait son obligation envers le bailleur, selon ce dernier.

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Le bailleur ne peut demander à son locataire de lui restituer les locaux que lorsque le contrat a été valablement résilié. L'inverse n'est pas valable : même sans donner un congé, le locataire peut en tout temps renoncer à l'usage des locaux et les restituer au bailleur. Ce dernier ne peut s'opposer à une restitution anticipée des locaux. Mais le locataire reste tenu de s'acquitter du loyer, jusqu'à l'échéance du bail, sauf s'il présente un locataire de remplacement objectivement acceptable (art. 264 CO).

Juridiquement, cette restitution avant terme des locaux n'équivaut pas à une restitution anticipée (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 711, n° 1.3). Par restitution de la chose louée, on entend la remise effective de la chose au bailleur. Il s'agit du moment où le bailleur récupère son pouvoir de disposition exclusif sur l'objet; tant que le locataire en dispose encore, la restitution n'a pas eu lieu (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 433). La reddition des clés correspond, symboliquement, à la restitution des locaux au bailleur. Elle démontre que le locataire a définitivement renoncé à la possession et à l'usage des locaux. Ce n'est qu'après avoir vidé les locaux de son mobilier et remis les clés que le locataire peut prétendre avoir restitué les locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 815, n° 7.1).

#### **E. 4.3**

Il ressort en l'espèce des pièces du dossier que les locaux étaient complètement vides à la date de restitution des clés, à l'exception d'un carton et de quelques câbles électriques, comme l'attestent les photographies produites par le bailleur (cf. pièce 23 bailleur). Il serait en outre abusif de considérer que les locaux n'ont pas été restitués par C.\_\_\_\_\_ par le simple fait qu'il y soit resté quelques objets de peu de valeur et aisément transportables, d'autant plus qu'il n'a pas pu être démontré, au cours de la procédure, à qui appartenait ce matériel. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point. Par conséquent, l'appelant ayant récupéré son pouvoir de disposition exclusif sur l'objet le 31 mai 2010, son argument n'est pas fondé. Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

#### **E. 5.1**

L'appelant fait ensuite grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir admis que l'avis des défauts était parvenu à C.\_\_\_\_\_ en temps utile.

- 7/9 -

C/17348/2010

#### **E. 5.2**

Selon l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. En vertu de l'art. 267a CO le bailleur a, lors de la restitution de la chose, le devoir de vérifier l'état de la chose et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide de vérifications usuelles. La restitution de la chose à la fin du bail est l'obligation principale du locataire, ce qui implique que ce dernier doit renoncer à l'usage de la chose de manière complète et définitive, en principe en remettant toutes les clés au

bailleur. Ainsi, pour que l'obligation du locataire soit exécutée, il faut un transfert de la possession (AUBERT, Droit du bail à loyer, [éd. BOHNET/MONTINI], Helbing Lichtenhahn, Bâle 2010, n. 3 ad art. 267 CO). Le bailleur a quant à lui le devoir de vérifier la chose et d'aviser "immédiatement" le locataire des défauts dont celui-ci répond. Cet avis doit intervenir rapidement, c'est-à-dire dans les deux à trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux, faute de quoi il est déchu de ses droits (art. 267a al. 2 CO; LACHAT, op. cit., p. 805, n. 4.1). En effet, l'avis des défauts doit être donné (envoyé) au locataire dans les deux ou trois jours ouvrables (maximum une semaine) suivant l'inspection de la chose. Si le bailleur renonce à cette inspection, le délai court dès la restitution de la chose. Lorsque le bailleur refuse à tort la restitution de la chose, le délai court à partir du jour où elle était à sa disposition (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, [éd. THEVENOZ/WERRO], Helbing Lichtenhahn, Bâle 2012, n. 3 ad art. 267a CO).

### **E. 5.3**

En l'espèce, la locataire a clairement indiqué à plusieurs reprises à la régie qu'elle entendait restituer la chose de manière anticipée. En effet, par courriel du 11 février 2010, l'intimée avait annoncé vouloir transférer son bail à E. \_\_\_\_\_ dès le 1er avril 2010. Elle a ensuite confirmé son intention par courriers des 23 avril et 19 mai 2010, par lesquels l'intimée annonçait qu'elle remettrait les clés le 31 mai 2010 et demandait à ce qu'un état des lieux soit organisé. Le 31 mai 2010, tel qu'annoncé, l'intimée a remis à l'appelant l'ensemble des clés des locaux loués, comme l'atteste la quittance de remise des clés datée du 31 mai 2010. Comme déjà vu plus haut, malgré le fait qu'il soit resté un carton et quelques câbles dans les locaux loués, le bailleur a récupéré l'entière possession de la chose le 31 mai 2010. Cependant et malgré les multiples sollicitations de l'intimée dans ce sens, le bailleur n'a pas immédiatement procédé à la vérification de la chose, et s'est dès lors

- 8/9 -

C/17348/2010 trouvé dans l'incapacité d'adresser en temps utile un avis des défauts. En effet, il a attendu plus de deux mois avant d'établir un état des lieux de sortie, période pendant laquelle il avait l'entière maîtrise et disposait librement des locaux litigieux. Ainsi, en raison de la tardiveté de l'état des lieux et de l'avis des défauts, le bailleur n'a pas respecté l'incombance qui résultait pour lui de l'art. 267a CO et est dès lors déchu du droit de réclamer le remboursement des travaux réalisés. Il est par conséquent débouté de ses prétentions en paiement de 45'366 fr. 30. L'appel se révèle dès lors infondé.

### **E. 5.4**

L'appelant soutient enfin que la locataire, par la simple restitution des clés, n'aurait pas été libérée de ses obligations à défaut d'avoir pu présenter un locataire de remplacement solvable. Selon elle, la restitution complète ne serait pas intervenue avant le 16 novembre 2010, jour de la prise de possession des locaux par le nouveau locataire. Il est vrai que l'intimée avait l'obligation de continuer à payer les loyers jusqu'à la relocation des locaux, à savoir le 16 novembre 2010 comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges. Cette question n'est toutefois pas pertinente ici, puisque la locataire est en principe libre de restituer la chose à tout moment sous réserve du paiement des loyers encore dus. Ce grief est dès lors mal fondé.

### **E. 5.5**

Le bailleur étant déchu de ses droits en relation avec les prétendus défauts dont la locataire serait responsable (art. 267a al. 2 CO), un calcul du coût de réparation excédant l'usure normale de la chose n'est pas nécessaire en l'espèce.

#### **E. 6**

En définitive, l'appel apparaît comme mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers est confirmé. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

#### **E. 7**

La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 2.2 ci-dessus) \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/17348/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A. \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1223/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 2 novembre 2012 dans la cause C/17348/2010-1-D. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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.