

GE_GERICHTE ACJC/979/2016 vom 13. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_979_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/979/2016 du 13 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/979/2016 del 13 luglio 2016

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, 2011, n° 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 7/12 -

C/20636/2013

E. 1.2

L'appel a 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. 1.3

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, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 et ss, n° 121).

E. 2

Les parties admettent que par son courrier du 31 août 2012 au bailleur, la locataire a résilié le bail de manière anticipée, soit pour le 30 novembre 2012. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le bail avait été résilié d'un commun accord entre les cobailleurs et les colocataires.

E. 2.1

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 ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO).

Le destinataire d'un congé, locataire ou bailleur, n'est pas tenu de se prévaloir de l'art. 266a al. 2 CO. Il peut accepter la résiliation à la date pour laquelle elle a été (mal) donnée. Cela équivaut à mettre fin de manière consensuelle au bail. La partie qui donne congé assume la preuve de cet accord particulier (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 601, ch. 2.3).

Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme. Le droit de résiliation, qui est un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 = SJ 2015 I 126).

Le congé donné à une pluralité de bailleurs peut également être adressé au représentant de ceux-ci (LACHAT, op. cit, p. 637, ch. 6.3). Par ailleurs, en cas de résiliation conventionnelle, le consentement tardif d'un colocataire déploie ses effets rétroactivement et valide la résiliation pour le terme souhaité (cf. BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n° 23 ad art. 266m CO).

Enfin, selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Parmi ces catégories figure notamment l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4 = SJ 2015 I 126).

E. 2.2

En l'espèce, la locataire a résilié le bail de manière anticipée et le bailleur a accepté cette résiliation pour l'échéance proposée. Au moment de la résiliation

- 8/12 -

C/20636/2013 conventionnelle, les cobailleurs étaient mariés, alors que les colocataires étaient divorcés. La résiliation a été adressée au bailleur, qui représentait valablement son épouse, laquelle n'avait jamais eu aucun contact avec les locataires avant la présente procédure. Par ailleurs, l'ex-époux de la locataire a expressément ratifié la résiliation, après avoir été interpellé par le bailleur à ce sujet. Ainsi, c'est contrairement aux règles de la bonne foi que le bailleur soutient que la résiliation conventionnelle ne serait pas valable au motif que l'accord a été conclu uniquement par lui-même et par la locataire.

C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont admis que la convention de résiliation du 31 août 2012 était valable.

E. 3

février 2015 consid. 3.3).

E. 3.1

Le contrat n'oblige pas celle des parties, qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Par ailleurs, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO).

Le contrat entaché d'erreur ou de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 CO). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert (art. 31 al. 2 CO).

E. 3.2

L'art. 31 CO instaure un délai de péremption. L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le contrat pour vice de la volonté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 3.3 et les références citées).

E. 3.3

L'erreur est essentielle, notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). L'erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO).

L'erreur de base affecte la motivation contractuelle qui forme la raison directe de la conclusion du contrat. Cependant, en tant qu'erreur de motif qualifiée, elle ne concerne que la partie des motifs qui, subjectivement, forment la condition sine qua non du contrat et qui, objectivement, doit être considérée comme essentielle selon la loyauté commerciale (SCHMIDLIN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 7 ad art. 23-24 CO). La condition subjective de l'erreur de base présuppose que celui qui se prévaut de son erreur s'est trompé sur un certain fait qu'il considérait comme indispensable. Il faut cependant que l'erreur de base porte sur des faits dont le co-contractant connaissait ou aurait dû connaître le rôle

- 9/12 -

C/20636/2013 déterminant qu'il jouait pour la partie dans l'erreur (SCHMIDLIN, op. cit, n° 40 et n° 55 ad art. 23-24 CO).

E. 3.4

Le dol suppose que la partie qui s'en prévaut ait conclu le contrat sur la base d'une erreur provenant d'une tromperie intentionnelle et que, sans cette erreur, elle ne se serait pas engagée, ou alors à des conditions qui lui auraient été plus favorables (ATF 129 III 320 consid. 6.3).

Le dol, tromperie intentionnelle que l'une des parties commet au préjudice de l'autre, peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de la dissimulation d'éléments de faits; la dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi. On admet que, dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions. L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_316/2008 du 3 octobre 2008 consid. 2.1 et les références citées).

E. 3.5

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés. Ceux-ci sont énoncés à l'art. 168 CPC. Cette norme prévoit entre autre l'interrogatoire des parties (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2; 4A_498/2014 du

E. 3.6

En l'espèce, le courrier du 6 décembre 2012 du bailleur exprime avec suffisamment de clarté, même si implicitement, que celui-ci entendait invalider la convention de résiliation pour vices de la volonté.

Cela étant, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions du dol et de l'erreur essentielle n'étaient pas réalisées.

En relation avec le dol invoqué, les appelants n'ont pas établi que la locataire les avait intentionnellement trompés quant au motif de la résiliation. Dans sa lettre du 31 août 2012, la locataire mentionnait qu'elle quitterait la Suisse prochainement. Son interrogatoire, corroboré par le témoignage de l'associé gérant de F_____, a

- 10/12 -

C/20636/2013 établi que c'était par erreur que la lettre de résiliation faisait référence à la clause diplomatique du bail.

Pour ce qui est de l'erreur essentielle invoquée, le bailleur et la locataire se sont entretenus téléphoniquement avant le 30 août 2012. A cette occasion, la locataire a certainement indiqué qu'elle entendait résilier le bail de manière anticipée, puisque le bailleur a chargé son fils de prendre des photographies de la maison en vue de la relouer. Comme le Tribunal l'a justement retenu, le bailleur a ainsi donné son accord à une résiliation du bail pour le 30 novembre 2012, avant même de contresigner la lettre de résiliation du 31 août 2012.

Par ailleurs, il résulte de l'interrogatoire des bailleurs et du témoignage de E_____ que la locataire avait justifié sa résiliation par le fait qu'elle quittait la Suisse, sans faire état d'un changement d'emploi. Le bailleur n'a pas allégué avoir demandé plus de détails au sujet de la motivation du congé, avant de contresigner la lettre de résiliation du 31 août 2012. Il est rappelé que la motivation du congé n'est pas une condition de validité de celui-ci (cf. art. 271 al. 2 CO). Par son comportement, le bailleur a démontré que les motifs pour lesquels la locataire allait quitter la Suisse ne constituaient pas à ses yeux un élément essentiel de la convention de résiliation.

En définitive, le contrat de bail a valablement pris fin le 30 novembre 2012 et les locataires ont été libérés de leurs obligations contractuelles à partir de cette date.

Dès lors, le jugement sera confirmé en tant qu'il déboute les appelants de leurs conclusions en paiement de loyer et en remboursement de frais de publicité pour la mise en relocation ou en vente de la villa.

E. 4

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'ils avaient tardé à aviser les locataires des défauts dont ils estimaient que ces derniers devaient répondre.

E. 4.1

L'art. 267 al. 1 CO dispose qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. A contrario, il incombe au locataire de prendre à sa charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365). Sous peine de voir ses droits périmés, le bailleur doit en outre vérifier l'état

de la chose lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond, le cas des défauts cachés étant réservé (art. 267a al. 1 et 2 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_589/2012 du 21 novembre 2012 consid. 2.1)

- 11/12 -

C/20636/2013

L'avis des défauts doit être précis et détaillé. Le bailleur doit clairement faire connaître aux locataires la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels défauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012, consid. 3.2).

Le bailleur doit procéder à la vérification lors de la restitution effective, voire immédiatement après. Il doit aviser "immédiatement" le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon la doctrine, l'avis doit en règle générale être donné dans les deux ou trois jours ouvrables après la restitution, voire une semaine après. D'aucuns soulignent qu'il faut tenir compte des circonstances du cas concret. Selon les pratiques cantonales, l'avis donné trois semaines ou un mois après la remise des locaux est en principe tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du

E. 4.2

En l'espèce, les locataires ont restitué les clés le 12 décembre 2012. Il est admis que les parties n'ont pas effectué un état des lieux contradictoire. Le premier document qui pourrait être considéré comme un avis de défaut au sens des principes rappelés ci-dessus est l'état des lieux établi unilatéralement le 20 décembre 2012 par le bailleur, lequel a été transmis le 15 janvier 2013 par le représentant du bailleur à celui des locataires.

Cela étant, la question de la tardiveté de l'avis des défauts peut demeurer ouverte. En effet, les appelants n'ont établi ni l'existence de défauts excédant l'usure normale, ni le dommage en résultant, ni son étendue. Le document établi unilatéralement par le bailleur et les factures produites ne sont pas suffisants à cet égard.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé. 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). * * * * *

- 12/12 -

C/20636/2013

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 février 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/21/2016 rendu le 14 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20636/2013. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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. cf. consid. 1.2.

E. 7

janvier 2014 consid. 2.3.1).

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