

GE_GERICHTE C/18903/2016 vom 19. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18903_2016

FR: GE_GERICHTE C/18903/2016 du 19 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE C/18903/2016 del 19 novembre 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; RESTITUTION ANTICIPÉE ; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE ; DOMMAGES-INTÉRÊTS | CO.97.al1; CO.257c; CO.267.al1; CO.99.al3; CO.44; CO.264.al1; LCR.9.al1; LCR.9.al2

Erwägungen

E. 1

er septembre 2016. n. Par pli recommandé du 2 septembre 2016, reçu le 6 septembre 2016, B_____ et A_____ ont contesté que la convention de sortie ait été valablement signée, ne contenant pas les éléments essentiels nécessaires à sa conclusion. Subsidairement, B_____ déclarait la résilier avec effet immédiat, au motif que C_____ SA était en demeure d'accepter la proposition de nettoyer lui-même l'appartement. Les clés manquantes étaient annexées à la correspondance. o. Par courrier du 7 septembre 2016 adressé à B_____ et A_____, C_____ SA a répondu que seules deux clés avaient été réceptionnées, soit la clé d'accès à l'immeuble et la clé de la porte palière. S'agissant de la clé de la boîte-aux-lettres, la facture relative à son remplacement serait adressée aux locataires pour règlement. Un bulletin de versement correspondant au demi-mois de septembre 2016, soit à la somme de 670 fr. 50, était remis pour règlement sous 10 jours. p. Par courrier électronique du 9 septembre 2016, B_____ et A_____ ont indiqué que les trois clés manquantes étaient contenues dans leur courrier recommandé du 2 septembre 2016. La prise en charge des frais de nettoyage par les locataires était refusée, puisqu'ils avaient proposé de nettoyer l'appartement eux-mêmes le 2 septembre 2016. q. Par courrier électronique du 21 septembre 2016, C_____ SA a sollicité le paiement par les locataires, sous 10 jours, de la somme totale de 1'086 fr. 30, correspondant au demi-mois de loyer de septembre 2016, représentant la somme de 670 fr. 50, et aux frais de nettoyage de l'appartement, représentant la somme de 415 fr. 80. Par courrier électronique du 22 septembre 2016 adressé à C_____ SA, B_____ et A_____ ont contesté la position de la bailleuse et sollicité la libération des sûretés à hauteur du solde non contesté de la garantie. r. Par requête déposée le 29 septembre 2016 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 25 novembre 2016, et portée devant le Tribunal le 23 décembre 2016, B_____ et A_____ ont conclu à ce que le Tribunal constate l'inexistence des créances réclamées par C_____ SA, ordonne la libération intégrale de la garantie en leur faveur, soit 3'750 fr., y compris les intérêts contractuels, condamne C_____ SA à leur verser les intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 sur la somme de 3'750 fr. et condamne C_____ SA à leur verser la somme de 279 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2016. B_____ et A_____ ont soutenu que la somme de 279 fr. 60 devait leur être versée à titre de dommages et intérêts correspondant aux frais de recommandés dont ils avaient dû

s'acquitter, à hauteur de 33 fr., et aux frais de déplacement en train, à hauteur de 237 fr. 60, pour trois audiences, produisant des extraits internet. s. Par courrier du 12 janvier 2017 adressé au Tribunal, B_____ et A_____ ont amplifié leurs conclusions en paiement de dommages et intérêts et conclu à ce que ceux-ci soient portés à 288 fr. 60, dans la mesure où ils avaient adressé un courrier recommandé à la régie le 23 décembre 2016, pour la somme de 9 fr. t. Dans sa réponse du 6 mars 2017, C_____ SA a principalement conclu au déboulement de toutes les conclusions de B_____ et A_____. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à ce que ces derniers soient condamnés à lui verser la somme de 1'086 fr. 30 et à ce qu'elle soit autorisée à prélever ce montant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2016, sur la garantie de loyer. u. Dans leur réponse sur demande reconventionnelle du 7 avril 2017, B_____ et A_____ ont conclu à l'irrecevabilité de celle-ci, celle-ci ayant été uniquement signée par le représentant de la régie dont le Registre du commerce mentionnait une signature collective à deux. Principalement, ils ont amplifié leurs conclusions en paiement de dommages et intérêts et conclu à ce que C_____ SA soit condamnée à leur verser la somme de 294 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2016. v. Lors de l'audience du 9 juin 2017 du Tribunal, B_____ a déclaré conclure au seul paiement de la somme de 197 fr. 70, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 septembre 2016, s'agissant de sa conclusion en paiement de dommages et intérêts. B_____ a confirmé les allégations figurant dans ses écritures. H_____, employée de la régie représentant la bailleuse, a déclaré que la proposition des locataires de nettoyer l'appartement le 2 septembre 2016 avait été refusée compte tenu du fait que ces derniers avaient disposé du temps nécessaire pour y procéder. Les travaux devisés avaient été exécutés dès la contestation des locataires, compte tenu de l'accord de C_____ SA et du souhait de celle-ci de remettre l'appartement en location le plus vite possible. De manière générale, lorsqu'il y avait un désaccord avec un locataire, l'intégralité de la garantie restait bloquée. Au terme de l'audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger. EN DROIT

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 1'086 fr. 30. Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), le recours est recevable.

E. 1.4

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

2.1 Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.2

Les pièces produites par les recourants n'ayant pas été produites en première instance, elles doivent être considérées comme nouvelles et, partant, déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

3.1 3.1.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute (qui est présumée), un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2). Il appartient au créancier d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO). 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. Au terme 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 1^{er} mars 2011 consid. 2.3; 4C_224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 815). 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 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). 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. 674, n. 2.3.11 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). Le locataire pourra se libérer si le retard dans la restitution des locaux n'est pas dû à sa faute, respectivement réduire sa responsabilité dans la mesure où le bailleur n'a pas fait diligence pour limiter le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3 et ses références). Il a été jugé qu'en cas d'inexécution d'un contrat par omission, la partie contractante en faute peut être admise, sous certaines conditions, à faire valoir que, même si elle avait rempli ses obligations conformément au contrat, son cocontractant n'en aurait pas moins subi un dommage identique (ATF 122 III 229 consid. 5 a) aa)). 3.1.2 En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que

s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit objectivement acceptable. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.4; 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les références citées). En Suisse romande, le Contrat-cadre romand de baux à loyer (CCR), applicable à tous les baux à loyer d'habitation, prévoit des dispositions paritaires déclarées de force obligatoire générale par arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 pouvant ainsi déroger aux dispositions impératives du code des obligations (art. 1 à 3 de l'arrêté du Conseil fédéral 20 juin 2014 relatif à la déclaration de force obligatoire générale du Contrat-cadre romand de baux à loyer et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail). Selon l'art. 9 al. 1 CCR, lorsque le locataire restitue la chose louée sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin du mois (art. 9 al. 2 CCR). En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré (art. 9 al. 3 CCR). Certains auteurs de doctrine ont considéré qu'en cas de restitution anticipée concernant un logement situé en Suisse romande, un préavis d'au minimum un mois pour le 15 ou la fin d'un mois devait être respecté en application du CCR, étant précisé que ce délai commence à courir le jour où le locataire informe le bailleur de son intention de restituer de manière anticipée la chose louée et présente un candidat de remplacement (Sulliger/Ansermet, in Cahier du bail n o 4/décembre 2002, p. 108; Bise/Planas, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, Bohnet/Montini [éd.], n. 29 ad. art. 264 CO; Lachat, le bail à loyer, 2008, p. 612).

E. 3.2

En l'occurrence, par courrier du 26 mai 2016, les recourants ont déclaré résilier le contrat avec effet au 1^{er} septembre 2016. Or, si dans un premier temps l'intimée n'a accepté le congé que pour l'échéance contractuelle, soit le 28 février 2017, elle a ensuite consenti, par courrier électronique du 29 août 2016, à libérer les recourants de leurs obligations avec effet au 31 août 2016. Ce faisant, les parties ont convenu que la fin du contrat interviendrait à cette date. Ainsi, en principe, aucun loyer n'est dû pour le mois de septembre 2016. Se pose néanmoins la question de savoir si une indemnité correspondant au demi-mois de septembre 2016 est due par les recourants à titre de dommages-intérêts. Il est établi que ces derniers n'ont restitué toutes les clés ni lors de l'état des lieux de sortie ni le 1^{er} septembre 2016, tel qu'ils s'étaient engagés à le faire, mais le 6 septembre 2016 seulement. Cette absence de restitution constituant la violation d'une obligation contractuelle, elle doit donner lieu, conformément à la jurisprudence, à des dommages-intérêts correspondant à un demi-mois de loyer, soit à la somme 670 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2016. C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges ont condamné les recourants à verser cette somme à l'intimée. S'agissant des frais de nettoyage, les recourants ont admis que le

logement était sale lors de sa restitution. En ce sens, le recourant a signé la convention du 31 août 2016, au terme de laquelle l'appartement n'était pas propre et l'intervention d'une entreprise de nettoyage nécessaire. Par la signature de cette convention, les recourants ont en outre autorisé l'intimée à commander les travaux de nettoyage à leur frais, sans formuler la moindre réserve. Le fait que les recourants aient ensuite proposé de nettoyer eux-mêmes l'appartement ne modifie en rien leur accord quant à la commande des travaux de nettoyage par l'intimée, ce d'autant plus que la restitution de l'appartement était d'ores et déjà intervenue. C'est donc à bon droit que le Tribunal a condamné les recourants au paiement de la somme de 415 fr. 80 au titre de remboursement des frais de nettoyage.

E. 3.3

Il découle de ce qui précède que le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 6 décembre 2017 contre le jugement JTBL/1017/2017 rendu le 7 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18903/2016. Au fond : Confirme ce 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 Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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