

GE_GERICHTE C/21034/2016 vom 5. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21034_2016

FR: GE_GERICHTE C/21034/2016 du 5 février 2018

IT: GE_GERICHTE C/21034/2016 del 5 febbraio 2018

Regeste

LOYER ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; DÉLAI DE RÉSILIATION ; RÉSILIATION ABUSIVE ; ADMINISTRATION DES PREUVES | CO.257d; CO.44; CPC.316.al3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 05.02.2018 C/21034/2016

LOYER ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; DÉLAI DE RÉSILIATION ; RÉSILIATION ABUSIVE ; ADMINISTRATION DES PREUVES | CO.257d; CO.44; CPC.316.al3

C/21034/2016 ACJC/138/2018 du 05.02.2018 sur JTBL/594/2017 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : LOYER ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; DÉLAI DE RÉSILIATION ;
RÉSILIATION ABUSIVE ; ADMINISTRATION DES PREUVES Normes : CO.257d;
CO.44; CPC.316.al3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21034/2016 ACJC/138/2018 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 5 FEVRIER 2018 Entre A _____ ,
domicilié _____ (GE) appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le
15 juin 2017, comparant par Me Bogdan PRENSILEVICH, avocat, rue Sautter 29, 1205
Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et B _____ , p.a. _____ , intimé,
comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en
l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/594/2017 du 15
juin 2017, expédié pour notification aux parties le 21 juin 2017, le Tribunal des baux et
loyers a condamné A _____ à payer à B _____ la somme de 19'656 fr. 75 plus intérêts à
5% l'an dès le 1 er février 2015 [date moyenne] (ch. 1 du dispositif), a déclaré non fondée
l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1 _____ (ch. 2), a débouté
les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
B. a. Par acte déposé le 23 août 2017 au greffe de la Cour de justice, A _____ a formé
appel contre ce jugement. Il a conclu, préalablement, à l'audition de C _____ et,
principalement, à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif, à ce qu'il soit dit que la
somme de 19'656 fr. 75 n'était pas due à B _____, à ce que l'opposition au commandement
de payer, poursuite n° 1 _____ soit déclarée fondée et, subsidiairement, à ce qu'il soit
condamné à payer la somme de 12'951 fr. 75 à B _____. b. Dans sa réponse du 22
septembre 2017, B _____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris et au
déboutement de A _____ de toutes ses conclusions. c. A _____ a persisté dans ses
conclusions au terme de sa réplique. d. En l'absence de duplique, les parties ont été avisées
le 14 novembre 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les
éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 27 novembre 2002, A _____
a pris à bail un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à
_____ (GE). Le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'490 fr. par mois. b.
En 2005, A _____ a contracté mariage avec D _____ . c. L'immeuble dans lequel se situe

l'appartement loué par A_____ est devenu propriété de B_____ en juillet 2013. d. Par courrier du 14 novembre 2013, A_____ a fait part à la régie représentant le bailleur de son intention de résilier le bail pour le 1^{er} décembre 2013. e. La régie a répondu, le 3 décembre 2013, que le locataire étant marié, sa résiliation, qui n'était pas contresignée par son épouse, était nulle de plein droit. f. Par jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale du 13 juin 2014, le Tribunal de première instance a autorisé les époux A_____ et B_____ à vivre séparés et a attribué à D_____ la jouissance exclusive du domicile conjugal "avec les droits et obligations qui résult[ai]ent du contrat de bail portant sur ce logement". g. Le 15 août 2014, la régie a adressé une mise en demeure au locataire, portant sur le loyer des mois de juillet et août 2014, lui impartissant un délai de 30 jours pour régler une somme de 3'110 fr., faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Un nouveau délai de 30 jours a été imparti au locataire par avis du 27 octobre 2014 pour s'acquitter des loyers et charges du 1^{er} juillet au 31 octobre 2014. h. Le bailleur a résilié le contrat pour défaut de paiement par avis de résiliation du 15 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015. i. Par jugement du 29 avril 2015, rendu sur requête de B_____ du 2 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'évacuation immédiate de A_____ et D_____ et a autorisé le bailleur à faire exécuter le jugement par la force publique. j. Les locaux ont été restitués au bailleur le 17 juillet 2015, à la suite de l'intervention d'un huissier judiciaire et de celle des entreprises E_____ pour le changement des cylindres et F_____ pour le débarras de l'appartement. k. Le 3 novembre 2015, le bailleur a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur un montant de 17'748 fr. 40, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2014, au titre de loyers et indemnités pour occupation illicite pour la période de septembre 2014 au 15 juillet 2015 ainsi qu'un solde de décompte chauffage et la facture de F_____. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition. l. Par jugement du 14 juin 2016, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce des époux A_____ et D_____. Il a notamment condamné D_____ à verser à A_____ la somme de 17'748 fr. 40 correspondant au montant des loyers impayés pour le domicile conjugal sis _____. m. Par requête déposée le 28 octobre 2016 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 9 février 2017 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2017, le bailleur a conclu au paiement de la somme de 21'146 fr. 75 plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2014, et au prononcé de la mainlevée à concurrence de 17'748 fr. 40. n. Dans sa réponse du 10 avril 2017, A_____ a conclu au déboutement de B_____ de ses conclusions, avec suite de dépens. o. Lors de l'audience de débats du 15 juin 2017 du Tribunal, B_____ a rectifié une erreur de plume dans ses conclusions et a ramené celles-ci à la somme de 19'656 fr. 75 au lieu de 21'146 fr. 75. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger. p. Dans son jugement du 15 juin 2017, le Tribunal a considéré que c'était à tort que A_____ contestait être débiteur des sommes réclamées. En effet, seul titulaire du bail, il était de ce fait seul à disposer de la légitimation passive dans le cadre d'une action en paiement, quand bien même il avait quitté le logement, dont la jouissance avait été attribuée à son épouse par le jugement de mesures protectrices de l'union conjugale du 13 juin 2014. A cet égard, malgré le libellé ambigu du dispositif dudit jugement, il était de jurisprudence constante que le juge des mesures protectrices de l'union conjugale n'avait pas la compétence de transférer le bail mais pouvait uniquement attribuer provisoirement la jouissance du logement familial à l'un des époux. Ce n'était qu'en cas de divorce que le juge pouvait attribuer à l'un des époux les droits et obligations résultant du bail. Il ne pouvait donc être reproché au bailleur d'avoir refusé, par courrier du

21 juillet 2014, de transférer le bail à l'épouse de A_____ sur la base du jugement de mesures protectrices de l'union conjugale. Ce dernier ne pouvait davantage être suivi lorsqu'il reprochait au bailleur d'avoir abusivement tardé à résilier le bail pour défaut de paiement. La résiliation du bail était en effet intervenue le 15 décembre 2014, soit moins de deux mois après la mise en demeure du 27 octobre 2014, laquelle portait sur les loyers de juillet à octobre 2014. Le bailleur n'avait pas davantage tardé à agir en évacuation, ayant déposé sa requête le 2 mars 2015, alors que le bail avait pris fin le 31 janvier 2015. Il résultait de ce qui précède que A_____, seul titulaire du bail, était responsable des loyers jusqu'à la fin du bail. En outre, bien qu'il ne puisse se voir reproché aucune faute contractuelle dans la non restitution de l'appartement, dès lors qu'il n'y habitait plus depuis 2013, il répondait néanmoins vis-à-vis du bailleur des indemnités pour occupation illicite ainsi que des frais de l'exécution du jugement d'évacuation. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral assimilait le sous-locataire ou le colocataire à un auxiliaire du locataire, au sens de l'art. 101 CO, de sorte que le défendeur, même non fautif, répondait des indemnités pour occupation illicite des locaux ainsi que des frais liés à l'évacuation forcée.

EN DROIT

1. 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). Au vu des prétentions de l'intimé, qui s'élevaient en dernier lieu devant l'autorité inférieure à 19'656 fr., la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

2. L'appelant sollicite l'audition de C_____, qui s'occupait de son dossier au sein de la régie en charge de la gestion de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué. Il soutient que C_____ avait promis qu'aucune poursuite ne serait intentée contre lui. Elle avait agi au nom et pour le compte de B_____ et avait passé un accord avec son frère. Cet engagement n'avait pas été respecté par B_____, engagé par la régie. Cet élément démontrait très clairement selon l'appelant que le montant réclamé n'était pas dû par lui. Le témoignage de C_____ était par conséquent crucial. 2.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1). 2.2 En l'espèce, l'appelant allègue qu'un accord consistant à

ne pas exiger qu'il paie la dette de loyer aurait été passé par C_____ avec son frère. N'étant pas partie audit accord, on ne voit pas, en l'absence d'explication à cet égard, quel bénéfice il pourrait tirer de ce supposé accord conclu entre tiers. L'appelant ne fournit par ailleurs aucun élément permettant de considérer que C_____ avait un quelconque pouvoir pour engager la régie, et ainsi, le cas échéant, l'intimé, par un accord qui aurait porté sur une promesse de ne pas poursuivre l'appelant. Il paraît enfin particulièrement inhabituel et ainsi peu vraisemblable que l'employée d'une régie immobilière promette à un locataire qu'il ne sera pas poursuivi pour ses dettes de loyer. Il n'apparaît dès lors pas que l'audition de C_____ pourrait amener le moindre élément utile pour l'issue du litige. Il ne sera donc pas donné suite à la conclusion préalable de l'appelant réclamant ladite audition.

3. L'appelant soutient que l'intimé a indument tardé à résilier le bail en attendant quatre mois après sa première mise en demeure du 15 août 2014, puis à réclamer l'évacuation, ce qui avait contribué à augmenter son dommage, lequel devrait être réduit en application de l'art. 44 CO.

3.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Une fois le délai comminatoire échu, le bailleur n'est pas obligé de résilier le bail et s'il attend, il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé; il peut également fixer un nouveau délai (Wessner in *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bohnet et al., éd., 2^{ème} éd., 2016, n. 30 ad art. 257d CO; *Commentaire SVIT - Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 33 ad art. 257d CO; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n. 27.2.3 p. 669; Higi, *Zürcher Kommentar*, art. 253-265 OR, 1994, n. 29 et n. 45 ad art. 257d CO). Seule une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire pourrait, selon les circonstances, être considérée comme abusive (Wessner, *op. cit.*, n. 31 ad art. 257d CO; Lachat, *ibid.*). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Si le locataire ne restitue pas la chose louée et reste dans les locaux alors que le bail a pris fin, il doit payer au bailleur une indemnité pour l'occupation des locaux, laquelle équivaut en principe au montant du loyer convenu (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1; 119 II 437 consid. 3b/bb).

3.2 En l'espèce, l'intimé n'était tenu par aucun délai pour résilier le bail de l'appelant à la suite de l'avis comminatoire qu'il lui avait envoyé. Le simple fait qu'il n'ait pas résilié le bail immédiatement après l'expiration du délai qu'il avait imparti en application de l'art. 257d CO n'est pas déterminant. La résiliation du 15 décembre 2014 est intervenue environ un mois après l'expiration du délai de trente jours imparti par avis du 27 octobre 2014 et environ trois mois après l'expiration du premier délai fixé par avis du 15 août 2014. De tels délais ne sauraient rendre le congé abusif, ce que l'appelant ne soutient d'ailleurs pas, ni constituer un motif de réduction de la somme à laquelle l'intimé peut prétendre. L'appelant ne peut par ailleurs pas raisonnablement reprocher à l'intimé de ne pas avoir requis plut tôt l'exécution forcée d'une obligation qu'il lui revenait à lui, en premier lieu, d'exécuter volontairement, à savoir évacuer l'appartement litigieux après la fin du contrat de bail. Même si l'appelant n'occupait pas lui-même ledit appartement, il lui appartenait néanmoins de s'acquitter de ses obligations découlant du bail dont il était titulaire. Si l'appelant voulait éviter de devoir s'acquitter d'indemnités pour occupation illicite des locaux, il lui était

loisible de prendre des mesures pour restituer sans délai l'appartement après l'expiration du bail. Il ne peut être considéré, en tout état de cause, que l'intimé a indûment attendu en requérant, le 2 mars 2015, l'évacuation de l'appelant alors que le bail est venu à échéance le 31 janvier 2015. Au vu de ce qui précède, les motifs invoqués ne justifient pas la diminution du montant réclamé par l'intimé. Le jugement attaqué sera confirmé. 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 l'appel interjeté le 23 août 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/594/2017 rendu le 15 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21034/2016. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.