

GE_GERICHTE C/5237/2022 vom 6. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5237_2022

FR: GE_GERICHTE C/5237/2022 du 6 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE C/5237/2022 del 6 novembre 2023

Regeste

CPC.321.al1; CO.257c; CO.267.al1

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales 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 de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 3'651 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

E. 1.3

Le recours a été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable de ce point de vue.

E. 1.4.1

Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Les exigences quant à la motivation du recours sont celles énoncées pour l'appel : un simple renvoi au dossier ne suffit pas, et, inversement, l'appelant doit s'abstenir de développements prolixes. La motivation d'un recours doit ainsi, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un mémoire d'appel (arrêts du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4.1; 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.3). S'il est vrai que, contrairement à l'appel, le recours extraordinaire de l'art. 319 déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée; il devra prendre des conclusions au fond sous peine d'irrecevabilité du recours, de façon à permettre à l'autorité supérieure de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b CPC sont réunies (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, ad art. 321 n. 2 et 5 ainsi que les références citées). Par ailleurs, pour satisfaire à son obligation de motivation, le recourant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4.2

En l'espèce, le mémoire de recours consiste essentiellement en un "copié/collé" des faits allégués et de l'argumentation juridique que la recourante a présentés dans son mémoire de réponse du 16 septembre 2022 au Tribunal. L'acte contient des développements prolixes concernant également des questions définitivement réglées dans d'autres procédures ayant opposé les parties. De plus, la recourante se borne à requérir l'annulation du jugement, sans formuler des conclusions qui pourraient être reprises dans le dispositif de l'arrêt à rendre. Néanmoins, la formulation de l'acte de recours permet de discerner que la recourante souhaite que les prétentions en paiement de sa partie adverse soient rejetées, mais n'entend pas reprendre ses conclusions reconventionnelles; pour la motivation, elle exprime en quoi à son avis, la décision attaquée est inexacte. Le recours, considéré avec indulgence s'agissant d'un plaideur en personne, sera donc déclaré recevable.

E. 1.5

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

Les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). La Cour examinera donc la cause sur la base du dossier dont disposait le Tribunal.

E. 3

La recourante fait grief au Tribunal de l'avoir condamnée à verser à l'intimée l'indemnité pour occupation illicite relative à la période du 1^{er} au 15 juillet 2021, alors qu'elle "avait accepté et mis en œuvre son départ volontaire du logement à la fin du mois de juin 2021".

E. 3.1

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 1^{er} mars 2011 consid. 2.3; 4C_224/1997 du 17 février 1998 consid. 3b; LACHAT, 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 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 et les arrêts cités). 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).

E. 3.2

En l'espèce, même en admettant que la recourante a libéré le logement de sa personne et de tous ses biens à fin juin 2021 comme elle le prétend, l'on ne pouvait raisonnablement exiger de la bailleuse qu'elle retrouve un nouveau locataire avant la deuxième moitié de juillet 2021. Objectivement, elle n'était pas à même de relouer le logement aussitôt après sa (prétendue) libération, soit dès le 1^{er} juillet 2021. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que la recourante restait devoir à l'intimée la somme de 439 fr. 50, soit la moitié d'un loyer mensuel. Le recours sera donc rejeté en tant qu'il vise le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué.

E. 4

La recourante reproche au Tribunal d'avoir mis à sa charge les frais d'huissier, de déménagement et de serrurier. Elle prétend qu'elle a "remis toutes les clés, de surcroît devant témoins le 23 juin 2021, puis en définitive devant témoin, après l'évacuation le 29 juin 2021" et ce, "après avoir intégralement vidé l'appartement, ce dont peut aussi témoigner M. I_____". En première instance, elle indiquait qu'elle n'entendait pas assumer les frais d'huissier, au motif qu'ils avaient été causés par "une évacuation injustifiée, abusive et fomentée depuis 2016 criminellement par d'aucuns".

E. 4.1

Le locataire qui enfreint ses devoirs en matière de restitution découlant de l'art. 267 al. 1 CO doit des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Le bailleur peut notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer si le locataire a omis de vider et/ou de nettoyer les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2012 précité, consid. 2.1); en effet, l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1). Les frais de la procédure d'expulsion, y compris éventuellement les frais des opérations du greffe, de la force publique ou des auxiliaires (déménageurs, serrurier, garde-meubles), exécutée par la collectivité publique, peuvent être mis à la charge du locataire expulsé (LCHAT, op. cit., p. 1053, n. 7.8 et les références citées).

E. 4.2

En vertu de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition règle, pour tout le domaine du droit civil fédéral, la répartition du fardeau de la preuve; elle détermine quelle partie supporte les conséquences de l'absence de preuve. Le juge viole l'art. 8 CC lorsqu'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse (ATF 130 III 591 consid. 5.4).

E. 4.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que la recourante n'a pas libéré les locaux au terme fixé par la bailleuse, soit au 31 mars 2021, de sorte que celle-ci a dû requérir l'exécution de son évacuation par huissier judiciaire en juin 2021. Il résulte des pièces produites que l'huissière judiciaire mandatée s'est rendue sur place le 22 juin 2021 et qu'elle a mis en œuvre une entreprise de serrurerie - qui, le lendemain, a fourni et posé deux cylindres -, ainsi qu'une

entreprise de déménagement - qui est intervenue les 29 juin, 2 et 7 juillet 2021 pour débarrasser au moins 340 kg de matériel se trouvant dans le logement litigieux. Par courrier du 8 juillet 2021, reçu le lendemain, l'huissière judiciaire a confirmé à la bailleresse que le contenu du logement avait été vidé par H_____ SARL et lui a remis les clés "provenant de l'évacuation" de la recourante. Aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute ce qui précède. La recourante n'a pas établi qu'elle avait remis l'intégralité des clés à la bailleresse les 23 ou 29 juin 2021, ni qu'elle avait elle-même complètement vidé le logement avant l'intervention de H_____. Devant la Cour, la recourante ne sollicite l'audition d'aucun témoin. En première instance, elle n'a d'ailleurs réitéré aucune offre de preuve ni lors des premières plaidoiries, ni lors des plaidoiries finales, puisqu'elle a fait défaut à toutes les audiences du Tribunal. En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné la recourante à verser à l'intimé 3'211 fr. 50, comprenant 1'723 fr. 20 de frais d'huissier, 895 fr. 95 de frais de déménagement et 592 fr. 35 de frais de serrurier. Le recours sera donc rejeté également en tant qu'il vise le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué. Il en ira de même en tant qu'il porte sur le chiffre 4 du même dispositif, dans la mesure où celui-ci prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par la recourante au commandement de payer qui lui a été notifié sur réquisition de l'intimée, à concurrence des montants alloués à celle-ci. L'apport des causes C/2_____/2016 et C/3_____/2019, sollicité à titre préalable par la recourante, n'apparaît pas nécessaire à la solution du litige. Les autres conclusions préalables de la recourante, constatatoires et visant des procédures définitivement jugées, ne sont manifestement pas recevables.

E. 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 (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 8 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/323/2023 rendu le 2 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5237/2022-17-OSD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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