

GE_GERICHTE C/8942/2015 vom 20. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8942_2015

FR: GE_GERICHTE C/8942/2015 du 20 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/8942/2015 del 20 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE | CO.257.h.3;

Erwägungen

E. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de 1ère instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). A_____ a conclu principalement au paiement par B_____ de 50'250 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 avril 2015. La valeur de la présente cause est supérieure à 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel et la réponse y relative ont été formés dans les délais et suivants les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 321 al. 2 et 322 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante soutient que le Tribunal a constaté les faits de façon inexacte, en tant que le Tribunal n'a pas évoqué des éléments déterminants, allégués, prouvés et même non contestés. Selon elle, le Tribunal n'aurait pas noté le fait que le bailleur a explicitement enjoint la locataire à résilier, que l'appartement a fait l'objet de visites et de travaux entre la restitution des clés et la fin contractuelle du bail, et que l'existence d'un défaut n'a jamais été contestée avant le 30 avril 2015.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, à la

maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique.

E. 2.2

En l'occurrence, l'appelante a allégué que le bailleur lui aurait indiqué, lors d'une conversation téléphonique « Qu'est-ce que vous voulez que je vous dise ?...résiliez ! ». Le bailleur a indiqué avoir réagi à l'affirmation selon laquelle la locataire entendait mettre un terme au bail et n'avoir jamais eu l'intention de proposer ou d'accepter une résiliation avec effet immédiat. Le bailleur se trouvait alors confronté à une locataire qui se plaignait de nuisances provenant d'un autre locataire, alors qu'aucune plainte n'était formulée de la part des autres résidents et que des tests acoustiques constataient une absence de défaut. Ces circonstances ne permettent pas d'en inférer que le bailleur ait, à ce moment-là, suggéré une résiliation immédiate et ait accepté celle-ci, renonçant de ce fait également de perdre des loyers le temps de relouer son bien. Par conséquent, il ne peut pas être considéré que le bailleur ait envisagé une résiliation avec effet immédiat en raison d'un défaut grave. L'appelante reproche ensuite au bailleur de ne pas l'avoir avertie des visites dans l'appartement et d'avoir organisé la venue d'entreprises pour la rénovation du bien litigieux, afin de le rendre plus attractif et de faciliter sa relocation. La locataire a expressément résilié son contrat de bail de façon extraordinaire, en restituant par ailleurs l'intégralité des clés du logement. Elle a ainsi unilatéralement mis un terme au contrat. Le fait que le bailleur ait pris ses dispositions en conséquence ne peut pas être interprété comme une acceptation de cette résiliation, mais comme une mesure visant à limiter, tant son propre dommage, que celui de sa locataire. L'appelante soutient ensuite que l'existence d'un défaut n'a jamais été contestée avant le 30 avril 2015. Lorsque les premières plaintes étaient parvenues au bailleur, il ne les avait pas formellement contestées, sans pour autant les admettre, puisqu'il ignorait si celles-ci étaient fondées ou non. Cette absence de contestation formelle ne peut pas être interprétée comme un aveu tacite de l'existence d'un défaut. A réception des plaintes de la locataire, il était impossible pour le bailleur de se déterminer dans l'immédiat sur l'existence ou non d'un défaut. Des investigations ont dû être menées afin de savoir si ces plaintes avaient lieu d'être ou non et c'est à compter de ce moment-là que le bailleur a pu, formellement et en connaissance de cause, contester le défaut allégué. Le bailleur a agi à cet égard de manière raisonnable et pondérée, en se donnant le temps et les moyens de vérifier les faits, avant de prendre une décision, ce qui ne peut raisonnablement lui être reproché. Force est en outre de constater que la réalité d'un quelconque défaut n'a pas été établie. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que la locataire a déclaré unilatéralement et de façon extraordinaire vouloir mettre un terme au contrat de bail avec effet immédiat, et que le bailleur a accepté cette résiliation pour le prochain terme contractuellement convenu, en l'absence de tout défaut ou toute circonstance justifiant une résiliation immédiate. Le bailleur a ensuite tout entrepris pour réduire le dommage en organisant des visites et faisant procéder à des travaux, en vue de relouer rapidement l'objet, dont il avait en outre diminué le prix. Le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

La locataire soutient que le Tribunal a violé les art. 257h et 260 al. 1 CO.

E. 3.1

Selon l'art. 257h al. 3 CO, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées. Selon l'art. 260 al. 1 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

E. 3.2

En l'occurrence, l'appelante a mis, de façon unilatérale et extraordinaire, un terme au contrat de bail, considérant que les nuisances des voisins étaient excessives et constituaient dès lors un défaut. Elle a quitté les lieux et restitué les clés, marquant concrètement son intention de ne plus occuper les locaux. Ainsi, même si les effets du congé ont été reportés à la prochaine échéance contractuelle convenue, l'attitude et le comportement de la locataire permettaient au bailleur d'organiser librement les visites des locaux, ainsi que des travaux. Partant, les art. 257h et 260 al. 1 CO n'ont pas été violés. Le jugement querellé sera, partant, 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 l'appel interjeté le 14 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/697/2016 rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8942/2015-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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.