

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27319/2013

ACJC/898/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

Monsieur A____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 novembre 2014, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur BC____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 août 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 13 novembre 2014, expédié pour notification aux parties le 25 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables les conclusions des parties en libération des sûretés (ch. 1 du dispositif), a condamné D_____ [recte : B_____] C_____ à payer à A_____ la somme de 625 fr. (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ n'était pas fondé à solliciter le paiement d'une indemnité pour occupation illicite de la part de son locataire au-delà du 17 décembre 2012, date à laquelle ce dernier avait restitué les six clés de l'appartement litigieux par pli recommandé. Le Tribunal a par ailleurs constaté que l'avis des défauts était tardif, puisqu'il n'avait été transmis au locataire que par pli du 4 février 2013, de sorte que A_____ ne pouvait élever de prétentions au titre de remise en état de la chose louée suite à la restitution. Au surplus, le Tribunal a débouté A_____ de ses conclusions visant à ce que les honoraires de l'huissier mandaté par ses soins pour venir constater l'état des locaux suite à la restitution soient mis à charge du locataire, relevant que rien n'empêchait la tenue d'un état des lieux contradictoire, de sorte que les frais d'huissier n'étaient pas nécessaires. Enfin, le Tribunal a relevé que les conclusions des parties tendant à la libération des sûretés en leur faveur excédaient sa compétence à raison de la matière, de sorte qu'il les a déclarées irrecevables.

- B. a.** Par acte déposé le 9 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le bailleur) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, avec suite de dépens, principalement, à ce qu'BC_____ soit condamné à lui payer la somme de 2'500 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux, à ce que celui-ci soit également condamné à lui payer la somme de 12'300 fr., avec intérêts à 5% l'an, dès le 30 novembre 2012, au titre de remboursement des travaux de remise en état de l'appartement litigieux et à ce qu'il soit autorisé à prélever l'intégralité du montant de la garantie bancaire, soit 2'500 fr. en capital et intérêts, consignée auprès de la E_____, en vertu du certificat de dépôt de garantie de bail à l'usage d'habitation n° 1_____.
- b.** Dans sa réponse du 9 février 2015, BC_____ (ci-après également : le locataire) conclut préalablement à ce que l'appel de sa partie adverse soit déclaré irrecevable et, principalement, à la confirmation du jugement entrepris.

Il joint à son écriture les documents bancaires, attestant de ce que sa garantie de loyer a été entièrement libérée, conformément au dispositif du jugement entrepris.

c. Les parties ayant renoncé à répliquer ou dupliquer, elles ont été avisées le 10 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. A compter du 15 novembre 2006, BC_____ est devenu locataire d'un appartement de 2 pièces, meublé, à l'adresse sis _____, dont A_____ est propriétaire.

b. La première échéance du bail a été fixée au 1^{er} décembre 2007, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

c. Le loyer a été fixé à 1'250 fr. par mois, charges comprises.

d. Un dépôt de garantie n° 1_____ a été effectué auprès de la E_____, à hauteur de 2'500 fr., en date du 15 novembre 2006.

e. Aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué.

f. Le bailleur a résilié le contrat pour le 30 novembre 2012. Le congé n'a pas été contesté par le locataire.

g. L'état des lieux de sortie a été fixé au 30 novembre 2012.

A cette occasion, une altercation a eu lieu entre le locataire et le beau-fils du bailleur, de sorte que l'état des lieux n'a pas pu être effectué.

h. Par courriel du 30 novembre 2012, adressé à l'avocate du bailleur, le locataire a notamment indiqué qu'il se tenait à disposition de celle-ci pour procéder à un état des lieux contradictoire, mais sans le bailleur lui-même ou son beau-fils.

i. Par pli du 5 décembre 2012, transmis au locataire par courriel du même jour, l'avocate du bailleur a informé le locataire de ce qu'elle avait reçu l'instruction de requérir son évacuation judiciaire, mais que cette procédure serait aussitôt arrêtée lorsqu'il aurait restitué les clés de l'appartement et vidé les locaux de l'ensemble de ses biens.

Elle l'invitait ainsi à renvoyer les clés par voie postale, directement à l'adresse de l'Etude.

j. Le surlendemain, le locataire a indiqué qu'il avait d'ores et déjà vidé l'appartement et qu'il renverrait les clés dès son retour à Genève.

k. Par courriel du 14 décembre 2012, le locataire a informé le conseil du bailleur de l'envoi imminent des six clés en sa possession (boîte aux lettres, serrure du bas, serrure du haut, salon, cuisine et cave) et demandé la libération de sa garantie de loyer.

l. Les clés susmentionnées ont été envoyées au bailleur par pli recommandé du 17 décembre 2012.

m. Par courrier recommandé du 23 janvier 2013, le conseil du bailleur a reproché au locataire d'avoir certes libéré l'appartement litigieux le 5 décembre 2012, mais de l'avoir laissé dans un état insalubre. Il indiquait qu'un rapport d'huissier lui serait prochainement transmis et qu'il serait redevable de l'ensemble des frais de remise en état du logement.

Il précisait dans le même courrier que les quelques effets personnels qui avaient été laissés sur place par le locataire, lesquels étaient dépourvus de toute valeur, seraient détruits dans un délai de dix jours s'ils n'étaient pas récupérés d'ici-là.

n. Sans nouvelles du locataire, le conseil du bailleur lui a adressé un nouveau courrier en date du 4 février 2013, l'informant que ses effets personnels laissés sur place seraient détruits, que des travaux de remise en état de l'appartement allaient être effectués et qu'il lui appartiendrait de les prendre à sa charge. Il lui a demandé ainsi de contresigner un ordre de libération de la garantie de loyer en faveur du bailleur; l'état des lieux de sortie, dressé par Me F_____, huissier judiciaire, le 18 janvier 2013, était joint à cet envoi.

o. Par requête déposée le 19 décembre 2013 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 24 février 2014, et portée devant le Tribunal le surlendemain, le bailleur a conclu au paiement d'une somme de 15'777 fr. 60, plus intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2012, pour les travaux de remise en état de l'appartement, au paiement de 1'250 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012, à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux en décembre 2012 et à la libération des sûretés en sa faveur.

p. Le locataire n'a pas déposé d'écriture responsive.

q. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties le 19 septembre 2014.

r. La cause a été remise pour plaider le 7 novembre 2014 et gardée à juger à l'issue de celle-ci.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle,

2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

En l'espèce, celles-ci portaient sur une somme de 17'027 fr. 60, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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.

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, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimé sont recevables, dans la mesure où elles ont été établies postérieurement au jugement entrepris.

3. Dans le cadre de son appel, le bailleur conclut à ce que l'intimé soit condamné à lui payer une indemnité pour occupation illicite portant non seulement sur le mois de décembre 2012, mais également sur le mois de janvier 2013 (amplification de ses conclusions, par rapport à celles prises en première instance), exposant à cet égard que l'appartement n'avait pas été entièrement vidé et nettoyé lorsque les clés lui ont été rendues.

3.1 En vertu de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

3.2 En l'espèce, la seconde condition fait d'ores et déjà défaut, puisqu'aucun élément nouveau n'est allégué.

Dès lors, cette conclusion nouvelle portant sur l'indemnité pour occupation illicite de janvier est irrecevable.

4. L'appelant reproche à l'intimé de ne pas avoir restitué l'appartement entièrement vidé et nettoyé, de sorte qu'il était redevable d'une indemnité pour occupation illicite au-delà de la date à laquelle les clés ont été restituées.

4.1 La restitution de la chose louée se fait par remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur; ainsi, lorsque le bail porte

sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.224/1997 du 17 février 1998 consid. 3a, in MP 1998 p. 182).

Jurisprudence et doctrine soulignent que la restitution des locaux n'intervient que lorsque le locataire a restitué toutes les clés et entièrement vidé les pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et références citées). 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, dans la mesure où l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1; 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1).

4.2 En l'espèce, force est de constater que le bailleur lui-même, par l'intermédiaire de son conseil, a fait savoir au locataire qu'il convenait qu'il procède à la restitution de la chose louée en renvoyant les clés par pli recommandé, ce que celui-ci a fait en date du 17 décembre 2012.

A réception des clés, le bailleur n'a pas fait valoir de prétentions, et ce pendant plus d'un mois.

Lorsqu'il s'est manifesté, le 23 janvier 2013, il ne s'est pas plaint d'une restitution tardive de la chose louée, le conseil du bailleur ayant indiqué que le logement avait désormais été libéré. Il a relevé que les locaux avaient été laissés dans un état insalubre et que certains effets personnels, sans valeur, n'avaient pas été emportés.

La restitution de la chose louée a dès lors été effectuée le 17 décembre 2012, selon la méthode préconisée par le bailleur au vu des événements (soit par l'envoi des clés par pli recommandé), et acceptée par ce dernier pour la date à laquelle les clés ont été reçues, soit le 18 décembre 2012. Quant aux reproches formulés par le bailleur dans le courriel de son conseil du 23 janvier 2013, il s'agit uniquement de défauts constatés par lui consécutivement à la restitution de la chose louée, dont le locataire doit répondre aux conditions de l'art. 267a al. 1 CO.

Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal doit être réformé, en ce sens que le locataire doit acquitter 17/31^{ème} du montant correspondant au loyer du mois de décembre 2012, soit 685 fr. 50, augmenté des intérêts moratoires depuis le 1^{er} décembre 2012 (art. 102 al. 2 et 104 al. 1 CO).

- 5.** L'appelant réclame le paiement de la somme de 12'300 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2012, au titre de remboursement du montant dont il a dû s'acquitter pour remettre en état la chose louée après sa restitution.

5.1 En vertu de l'art. 267a al. 1 CO, lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond.

Le deuxième alinéa de cette disposition prévoit que si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles.

L'avis des défauts du bailleur doit être précis et détaillé. Il doit comporter, de manière reconnaissable par le locataire, la liste des dégâts dont il est tenu responsable. Un avis général des défauts du genre « *locaux pas en ordre* » ou « *le locataire répond de tous les dégâts* » n'est pas suffisant. À ce stade, l'avis des défauts n'a pas à être chiffré (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 806).

L'incombe au bailleur de vérifier l'état de la chose louée et de transmettre immédiatement au locataire sortant un avis des défauts doit s'accomplir dans les jours utiles qui suivent l'état des lieux et la restitution des locaux (LACHAT, *op. cit.*, p. 805).

La durée de ce délai n'est pas prévue par le code des obligations.

De l'avis de la doctrine, tout au plus peut-on laisser un temps de réflexion au bailleur avant que l'avis ne parvienne au preneur sortant, mais ce temps ne peut guère excéder une semaine depuis le départ des lieux (HIGI, *Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch 1995*, n. 35 ad art. 267a CO).

Selon la jurisprudence relative au contrat de vente et d'entreprise appliquée par analogie, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 76 II 221 consid. 3; ATF 98 II 191 consid. 4); en revanche sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.2; ATF 107 II 172 consid. 1c; ATF 118 II 142 consid. 3b).

5.2 En l'espèce, l'avis des défauts est intervenu plus d'un mois après la restitution des locaux, de sorte qu'il est tardif. Le bailleur est dès lors déchu de ses droits relativement à la prise en charge de la réparation des défauts par le locataire (art. 267a al. 2 CO).

Au vu de ce qui précède, le jugement doit être confirmé sur ce point.

- 6.** L'appelant conclut en dernier lieu à ce que la garantie de loyer soit libérée en sa faveur.

Au vu des pièces produites, cette conclusion devient sans objet, puisque la garantie de loyer a d'ores et déjà été libérée par la banque, dont un montant de

625 fr. en faveur de l'appelant, conformément à ce que prévoyait le jugement entrepris.

7. 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 9 janvier 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1342/2014 rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27319/2013-1 OSD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Statuant à nouveau :

Condamne BC_____ à payer à A_____ la somme de 685 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2012.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY 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 à 15'000 fr.