

GE_GERICHTE 4A_550/2020 vom 29. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_550_2020

FR: GE_GERICHTE 4A_550/2020 du 29 avril 2021

IT: GE_GERICHTE 4A_550/2020 del 29 aprile 2021

Regeste

Résumé: CAS CLAIRS - RÉSILIATION DU BAIL POUR DÉFAUT DE PAIEMENT - EXAMEN À TITRE PRÉJUDICIEL DE LA VALIDITÉ DU CONGÉ - DÉSACCORD SUR LE MONTANT DU SOUS-LOYER La protection dans les cas clairs selon l'art. 257 CPC suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique soit claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête. L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO), étant précisé que l'art. 271 al. 1 CO peut très exceptionnellement être appliquée en cas de résiliation pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle. La question de savoir si le fait qu'il n'y ait pas d'accord sur le montant du sous-loyer permettrait d'exclure d'emblée l'application de la procédure prévue pour les cas clairs n'a pas besoin d'être tranchée. En effet, le sous-locataire ne peut se prévaloir de la problématique quant au désaccord sur le montant du sous-loyer que dans la mesure où elle est pertinente pour l'issue du litige, ce qu'il doit démontrer. In casu, en dépit du désaccord sur le montant du loyer, même en retenant le montant du loyer que le locataire estimait dû (CHF 1'000.-), celui-ci était en demeure. L'état de fait n'était donc pas litigieux quant au fait que le locataire était en retard dans le paiement des loyers. Le congé n'a par ailleurs pas été donné de manière contraire à la bonne foi : le locataire avait occupé les locaux sans verser aucun loyer pendant de nombreux mois. Dans ces circonstances, la résiliation est valable et les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs sont remplies

Volltext

Résumé: CAS CLAIRS - RÉSILIATION DU BAIL POUR DÉFAUT DE PAIEMENT - EXAMEN À TITRE PRÉJUDICIEL DE LA VALIDITÉ DU CONGÉ - DÉSACCORD SUR LE MONTANT DU SOUS-LOYER La protection dans les cas clairs selon l'art. 257 CPC suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique soit claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête. L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution

des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO), étant précisé que l'art. 271 al. 1 CO peut très exceptionnellement être appliquée en cas de résiliation pour défaut de paiement au sens de l'art. 257d CO. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle. La question de savoir si le fait qu'il n'y ait pas d'accord sur le montant du sous-loyer permettrait d'exclure d'emblée l'application de la procédure prévue pour les cas clairs n'a pas besoin d'être tranchée. En effet, le sous-locataire ne peut se prévaloir de la problématique quant au désaccord sur le montant du sous-loyer que dans la mesure où elle est pertinente pour l'issue du litige, ce qu'il doit démontrer. In casu, en dépit du désaccord sur le montant du loyer, même en retenant le montant du loyer que le locataire estimait dû (CHF 1'000.-), celui-ci était en demeure. L'état de fait n'était donc pas litigieux quant au fait que le locataire était en retard dans le paiement des loyers. Le congé n'a par ailleurs pas été donné de manière contraire à la bonne foi : le locataire avait occupé les locaux sans verser aucun loyer pendant de nombreux mois. Dans ces circonstances, la résiliation est valable et les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs sont remplies

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;CAS CLAIR;EXPULSION DE LOCATAIRE;DEMEURE

Normes: Normes: CO.257d; CO.271; CPC.257

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