

## **GE\_GERICHTE ACJC/1016/2018 vom 6. August 2018**

GE Cour de justice, 2018-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1016\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1016_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1016/2018 du 6 août 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1016/2018 del 6 agosto 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 17**

octobre 2017, résilié les baux pour le 30 novembre 2017.

f. Le 17 novembre 2017, les locataires ont contesté les congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et ont conclu à leur annulation, subsidiairement à la constatation de leur nullité (causes C/4\_\_\_\_\_/2017, C/5\_\_\_\_\_/2017 et C/29626/2017).

Ces procédures sont pendantes.

g. Par requête déposée au greffe du Tribunal le 19 décembre 2017, la bailleresse a requis le prononcé de l'évacuation des locataires et l'exécution directe de l'évacuation, par la procédure de protection de cas clair.

h. Lors de l'audience du 22 février 2018 du Tribunal dans la présente cause, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, tout en précisant que l'arriéré s'élevait à 6'797 fr. 60 pour les bureaux et l'arcade. La situation était à jour concernant le dépôt et la place de parking, alors que tel n'était pas le cas lors des résiliations. Dans la mesure où il s'agissait d'un problème récurrent, la bailleresse persistait dans ses conclusions mais n'était pas opposée à accorder un délai de départ.

- 5/13 -

C/29626/2017

Les locataires ont déclaré avoir effectué récemment des paiements qui avaient mis la situation à jour. A\_\_\_\_\_ a exposé qu'il s'agissait d'une entreprise familiale et que deux personnes étaient dans les locaux. Il s'agissait de la dernière \_\_\_\_\_ à Genève et de son unique source de revenus. Une procédure en contestation de congé était pendante à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers concernant les mêmes congés. L'argument invoqué était l'abus de droit de la bailleresse dans la mesure où la résiliation était intervenue plus de trois semaines après l'échéance du délai comminatoire, de sorte qu'elle était contraire à la bonne foi. Le cas n'était pas clair, de sorte que la requête devait être déclarée irrecevable.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

1.2 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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

1.3 En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel des locaux en cause, soit 11'174 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.4 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.

- 6/13 -

C/29626/2017

Il en va de même de l'écriture responsive (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que des déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345) sont également recevables.

1.5 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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Les parties ont produit de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cela étant, dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvellement produites par les appelants sont toutes antérieures à l'audience du Tribunal du 22 février 2018 et à la date à laquelle la cause a été gardée à juger. Les appelants n'expliquent pas pour quels motifs ils auraient été empêchés de verser lesdites pièces en première instance. Il s'ensuit que ces pièces sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

Il en va de même de la pièce produite par l'intimée, demanderesse en première instance en procédure de cas clair, dès lors qu'elle aurait pu être déposée devant le premier juge. 3. La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC, soumise à la procédure

sommaire, permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1;

- 7/13 -

C/29626/2017 JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.1). 4. Les appelants sollicitent l'audition de trois témoins, qui s'occupaient de leur dossier au sein de la régie en charge de la gestion de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux en cause. Ils soutiennent que D \_\_\_\_\_ avait indiqué qu'en raison des efforts déployés en vue de résorber la dette, les baux ne seraient pas résiliés. Par ailleurs, ils avaient eu des conversations téléphoniques avec deux autres membres de la régie. Leur audition était nécessaire "afin de déterminer plus précisément le contour et le contenu des échanges téléphoniques".

4.1 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).

4.2 En l'espèce, les appelants allèguent que l'employée de la régie aurait indiqué que les locataires ne seraient pas congédiés. Les appelants ne fournissent par ailleurs aucun élément permettant de considérer que D \_\_\_\_\_ avait un

- 8/13 -

C/29626/2017 quelconque pouvoir pour engager la régie, et ainsi, le cas échéant, l'intimée, par un accord qui aurait porté sur un engagement de ne pas résilier les baux, alors que les appelants n'allèguent pas avoir respecté l'arrangement de paiement qu'ils avaient convenu avec l'intimée. Il n'apparaît dès lors pas que l'audition de D\_\_\_\_\_ pourrait amener le moindre élément utile pour l'issue du litige. Il en va de même de l'audition des deux autres témoins, les discussions alléguées avec ces derniers étant postérieures aux résiliations.

Il ne sera donc pas donné suite à la conclusion préalable des appelants réclamant ces auditions. 5. Les appelants invoquent la nullité des avis comminatoires, respectivement des congés. Ils soutiennent que l'intimée n'a jamais indiqué de manière précise, malgré leurs demandes, le montant de la dette relative aux trois objets en cause. Ils font également valoir que les résiliations sont annulables, car contraires à la bonne foi. Enfin, le cas n'étant pas clair, la requête en évacuation est irrecevable.

5.1 La procédure n'est en cas clair recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 III 23 consid. 3.2).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

5.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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

- 9/13 -

C/29626/2017 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156

consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid.3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et les références citées). Le simple fait que l'avis comminatoire mentionne des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO ne suffit pas à remettre en cause la validité de cet avis dans son intégralité si le locataire ne pouvait avoir de doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de certaines autres créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 précité, consid. 4).

5.3 En l'espèce, les appelants soutiennent que l'intimée a sciemment entretenu le flou quant à leur situation comptable, dès lors qu'elle n'a pas donné suite à leur demande de vérification des paiements effectués. La Cour retient, que l'intimée ait ou non donné suite aux interrogations des appelants, que le contenu de la mise en demeure du 8 août 2017 est clair et précis. Il mentionne en effet de manière détaillée non seulement les mois de loyers ou partie de loyers dus, pour chacun des trois objets loués, mais également le montant chiffré en souffrance. Les appelants pouvaient ainsi connaître expressément et sans aucune ambiguïté quels montants étaient dus.

- 10/13 -

C/29626/2017

Le grief des appelants est dès lors infondé.

5.4 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1).

Le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail, sitôt le délai comminatoire expiré. Il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé s'il attend quelque peu, en particulier s'il a une raison fondée d'attendre. Mais il ne saurait trop tarder; une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire peut, selon les circonstances, apparaître abusive (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 669).

Dans un arrêt non publié (4A\_366/2008 du 25 novembre 2008), le Tribunal fédéral a certes dit que le bailleur avait laissé s'écouler près de trois semaines entre l'expiration du délai comminatoire et la résiliation du bail, que cette inaction était longue, qu'elle correspondait probablement à la limite de ce qui pouvait être admis, au regard des règles de la bonne foi, comme exempt d'équivoque et qu'une inaction plus longue encore pourrait être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le bail. Mais dans cette cause, le locataire avait versé le montant dû le jour ouvrable suivant l'échéance du délai comminatoire, et la résiliation du bail était intervenue dix-huit jours après ce paiement.

Toutefois, dans le cas où le bailleur notifie le congé un peu plus d'un mois après l'échéance du délai comminatoire et où la résiliation est intervenue avant le paiement des montants dus, la résiliation n'est pas annulable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 8).

Le Tribunal fédéral a également jugé dans un cas où le paiement du solde avait été effectué trois jours après l'expiration du délai comminatoire et où la locataire avait déjà tardé à payer le loyer des mois précédents qu'il ne saurait être question ni d'un retard négligeable, ni de mauvaise foi de la bailleuse (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3).

5.5 Dans le présent cas, les avis comminatoires ont été reçus le 10 août 2017 par les appelants, de sorte que leur échéance est intervenue le 9 septembre 2017.

- 11/13 -

C/29626/2017 L'intimée a résilié les contrats le 17 octobre 2017, soit un peu plus d'un mois plus tard. Les appelants n'ont ni allégué ni démontré avoir réglé la totalité de la dette dans les jours qui ont suivi la fin du délai comminatoire. Dès lors, et conformément à la jurisprudence récente rappelée ci-avant, il ne peut être retenu que l'intimée a tardé à résilier les baux. Ainsi, les congés ne sont pas annulables.

Le grief des appelants se révèle en conséquence infondé.

5.6 Le paiement du loyer est l'obligation principale du locataire (cf. art. 253 et titre marginal de l'art. 257 CO). La date du paiement n'est pas laissée à la discrétion du locataire. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_305/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.2).

5.7 Les appelants soutiennent pour la première fois en appel que les loyers des bureaux et de l'arcade étaient exigibles à compter du 11 de chaque mois en "référence aux modalités de pratiques adoptées par les parties jusqu'alors", en l'absence de clause contraire dans les contrats de bail. Cette argumentation ne résiste pas à l'examen. Les appelants se contentent en effet d'alléguer, sans produire de pièces à cet égard, que l'intimée aurait toléré le paiement des loyers jusqu'au 10 de chaque mois en cours. Par ailleurs, ils n'ont pas non plus fait valoir ce fait dans la procédure en contestation des congés pendante devant la Commission de conciliation. En outre, il ne résulte pas de l'accord conclu par les parties lors de l'audience du Tribunal du \_\_\_\_\_ 2012, que les loyers n'étaient pas payables par mois et d'avance. Enfin, le contrat du parking prévoit expressément que le loyer est payable par avance. Or, il n'apparaît pas concevable que le bail du parking, lié à celui des bureaux, prévoie une exigibilité du loyer différente de celle desdits bureaux.

L'appel n'est dès lors pas non plus fondé sur ce point.

5.8 Les conditions de la résiliation extraordinaire sont réunies, de sorte que le congé est efficace. Conformément à la jurisprudence, la procédure de contestation de congé actuellement pendante devant la juridiction des baux et loyers ne fait pas obstacle à la procédure de cas clair. Dès lors, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation des appelants, le cas étant clair. Le jugement sera dès lors confirmé.

5.9 Les mesures d'exécution n'ayant pas été contestées par les appelants, elles ne seront pas examinées par la Cour. 6. 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

- 12/13 -

C/29626/2017 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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/29626/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/160/2018 rendu le 22 février 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29626/2017-8-SE. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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. cf. consid. 1.2.

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