

GE_GERICHTE ACJC/1046/2014 vom 7. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1046_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1046/2014 du 7 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1046/2014 del 7 maggio 2014

Erwägungen

E. 1

Le jugement entrepris concerne une requête d'évacuation fondée sur une résiliation du bail pour non-paiement du loyer (art. 257 d CO). En application de l'art. 121 al. 2 LOJ, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège par conséquent sans assesseurs.

E. 2.1

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut

- 5/13 -

C/5133/2014 prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013; 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision de l'autorité précédente, dès lors que la situation existant devant cette autorité est celle qui prévaut en général pour la détermination de la valeur litigieuse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 2.2

En l'espèce, les locataires contestent la validité de la résiliation du bail. Le loyer annuel de l'appartement litigieux charges comprises s'élève à 15'672 fr. Dès lors, en prenant en compte

une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.3

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.

E. 2.4

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 3.1

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). Il appartient au plaideur qui entend invoquer des nova improprement dits devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Dans le système du CPC, cette diligence suppose qu'au stade de la première instance déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311, avec réf.).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante produit pour la première fois en appel un e-mail daté du 21 janvier 2014 et adressé au locataire. Elle ne fournit aucune explication

- 6/13 -

C/5133/2014 relative à la raison pour laquelle cette pièce, antérieure à sa requête, n'a pas été produite lors de la procédure de première instance. Cette pièce nouvelle doit par conséquent être déclarée irrecevable.

E. 4.1

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme

claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/ LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC).

- 7/13 -

C/5133/2014 Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.2; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012). En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. En procédure sommaire la maxime des débats s'applique, alors que la maxime inquisitoire sociale régit la procédure simplifiée de protection contre les congés en droit du bail (art. 243 al. 2 lit. c en relation avec art. 247 al. 2 lit. a CPC). Afin que le but ainsi poursuivi par le législateur ne puisse être contourné par la protection des cas clairs, celle-ci ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.4.1 et 2.5, résumé in ZPO-CPC Online, art. 257 CPC, C.a.b; 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6).

E. 4.2

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

- 8/13 -

C/5133/2014 Si l'avis du bailleur est envoyé par courrier recommandé et que le locataire ne retire pas le pli dans le délai de garde postal, le délai comminatoire commence à courir le 7ème et dernier jour du délai de garde postal (LACHAT, op. cit., p. 667; ATF 119 II 147 consid. 2). En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

E. 4.3

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque 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 (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire (étant précisé que le délai de huit jours est excessif à cet égard), alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/203 du 7 novembre 2013; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009; 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311). Dans ce cas l'annulabilité du congé doit être invoquée dans le délai de trente jours suivant sa réception, conformément à l'art. 273 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., p. 673; arrêt du Tribunal fédéral 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

E. 4.4

En l'espèce, il convient en premier lieu de relever que, conformément aux principes juridiques précités, dans la mesure où les locataires ont contesté la validité de la résiliation, il incombait notamment à la bailleuse, dans le cadre d'une procédure en évacuation par la voie du cas clair, d'apporter la preuve de la réalité de sa créance, de son exigibilité et du fait que le versement réclamé n'avait pas été effectué dans le délai prescrit.

C/5133/2014 Les locataires se sont limités, lors de l'audience du 30 avril 2014 par devant le Tribunal, à expliquer les raisons pour lesquelles ils n'avaient versé qu'un montant correspondant à un mois de loyer, au lieu des deux mois réclamés par la bail- leresse. Ils n'ont cependant pas allégué que le montant réclamé de 2'662 fr. était erroné ni que cette créance n'était pas exigible au 11 novembre 2013. En ce qui concerne la condition de l'absence de paiement dans le délai commi- natoire, la Cour constate que, compte tenu du délai de garde postal, le délai d'un mois imparti pour le paiement de l'arriéré de loyer réclamé par avis officiels du 11 novembre 2013 arrivait à échéance le 20 décembre 2013. Or les intimés ne contestent pas ne s'être acquittés, dans ce délai, que du montant de 1'326 fr. au lieu du montant de 2'662 fr. réclamé en novembre 2013. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'état de fait n'était pas clair car le décompte remis aux locataires par la régie comportait des erreurs d'en- caissement annotées à la main et ne mentionnait pas la mise en demeure du 11 novembre 2013. Selon l'appelante, ce décompte est clair et a en outre été remis aux locataires le 21 janvier 2014, soit postérieurement à la résiliation du bail. Ces griefs sont fondés. En effet, l'on comprend à la lecture du décompte produit par la baillesse à l'appui de sa requête d'une part qu'un montant de 2'662 fr. a été comptabilisé par erreur le 3 octobre 2013 et extourné le lendemain et, d'autre part, que, pendant le délai comminatoire arrivant à échéance le 20 décembre 2013, un seul versement est intervenu, à savoir un montant de 1'326 fr., payé le 27 novembre 2013, et insuffisant pour résorber l'arriéré de loyer. De plus, c'est à juste titre que l'appelante relève que le décompte produit par les intimés lors de l'audience par devant le Tribunal leur a été communiqué postérieu- rement à la résiliation, puisque ce document porte la date du 21 janvier 2014 (pièce 1 intimés). B_____ a d'ailleurs reconnu lors de l'audience du 30 avril 2014 que cet état locatif lui avait été remis après la résiliation. Dans la mesure où il est postérieur à la résiliation du bail, cet élément est ainsi dénué de pertinence pour trancher de la validité de ladite résiliation. Il en va de même du fait que la mise en demeure du 11 novembre 2013 ne soit pas men- tionnée sur ce décompte. Les conditions posées par l'art. 257 d al. 1 CO pour la résiliation du bail sont par conséquent réalisées. La résiliation a en outre été signifiée dans le délai et selon les formes prévues par l'art. 257 d al. 2 CO.

E. 4.5

Le Tribunal a par ailleurs retenu que la situation n'était pas claire car les loca- taires ont allégué que la régie, contactée à réception de la mise en demeure, leur avait indiqué que le retard de loyer n'était pas de deux mois, mais seulement d'un mois. L'appelante conteste cette affirmation, faisant en outre valoir que B_____

C/5133/2014 n'a pas retiré le pli concernant la mise en demeure du 11 novembre 2013 de sorte que sa déclaration selon laquelle il a contacté la régie à réception de celle-ci est manifestement fausse. Sur ce point, les intimés relèvent qu'il est fréquent qu'un courrier soit adressé à la fois par plis simple et recommandé par une régie. La Cour constate que les locataires ne produisent aucun document à l'appui de leurs allégations. Celles-ci sont en outre imprécises, en ce sens que B_____ n'a pas indiqué avec qui l'entretien allégué avait eu lieu, ni à quelle date, ni s'il s'agissait d'un entretien téléphonique ou s'il s'était rendu sur place. En tout état de cause, cet élément n'est pas déterminant pour l'issue du litige. En effet, même à supposer que la véracité des déclarations des locataires soit avérée, cela ne suffirait

pas en soi à faire échec à la demande. L'on pourrait en effet tout au plus considérer que, au vu des déclarations contradictoires de la régie, la résiliation signifiée le 10 janvier 2014 contrevient aux règles de la bonne foi. Dans ce cas-là, il aurait cependant incombé aux locataires d'agir dans les trente jours conformément à l'art. 273 CO, ce qu'ils n'allèguent pas avoir fait. Les prétendues indications erronées données aux locataires par un représentant du bailleur ne constituent ainsi pas un motif justifiant le rejet de la requête.

E. 4.6

Compte tenu de ce qui précède, la Cour retiendra que la situation est claire en ce sens que la demeure du locataire était avérée au moment de la notification du congé du 10 janvier 2014 et que les règles formelles de la résiliation du bail ont été respectées. Cette résiliation est par conséquent valable, de sorte que l'évacuation des intimés doit être prononcée, en application de l'art. 267 al. 1 CO. Le dispositif du jugement querellé doit être annulé et réformé dans cette mesure. L'obligation de remise des locaux en bon état découlant de l'art. 267 al. 1 CO, il n'apparaît pas nécessaire de la rappeler dans le dispositif du présent arrêt.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 337 CPC (exécution directe), si le Tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires (art. 236 al. 3 CPC), la décision peut être exécutée directement (al. 1); la partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution; l'art. 341 CPC est applicable par analogie (al. 2). Selon l'art. 30 al. 3 LaCC, le Tribunal des baux et loyers appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement siège en présence des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux. L'al. 4 de cette disposition précise que, après l'audition des parties et de ses représentants, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à

- 11/13 -

C/5133/2014 l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier. Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC. Celui-ci a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO. L'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps. Un renvoi sine die n'est pas admissible (ATF 117 Ia 336 consid. 2 = SJ 1992 234; ACJC/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3).

E. 5.2

Selon l'art. 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel, si elle ne confirme pas la décision attaquée, peut statuer à nouveau (let. b) ou renvoyer la cause à l'autorité de première instance si un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (let. c).

E. 5.3

En l'occurrence, l'appelante conclut à l'exécution directe et immédiate de l'évacuation. Le Tribunal des baux et loyers n'a pas statué sur les mesures d'exécution requises, puisqu'il a estimé que les conditions de l'évacuation par la voie du cas clair n'étaient pas réalisées. Afin

de respecter le droit des locataires à la tenue d'une audience en présence des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux, lesquels pourront être entendus par le Tribunal sur la question spécifique des modalités de l'évacuation et des possibilités de relogement des locataires, la cause sera renvoyée au Tribunal afin qu'il statue sur la demande d'exécution.

E. 6

A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. * * * * *

- 12/13 -

C/5133/2014

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/507/2014 rendu le 7 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5133/2014-7-SE. Au fond : Annule ce jugement. Et, statuant à nouveau : Condamne B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tous tiers dont ils sont responsables le logement de quatre pièces qu'ils occupent au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____ Genève, ainsi que ses dépendances. Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers en vue de l'exécution de l'évacuation de B_____ et C_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

- 13/13 -

C/5133/2014

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.