

GE_GERICHTE ACJC/1093/2017 vom 11. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1093_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1093/2017 du 11 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1093/2017 del 11 settembre 2017

Erwägungen

E. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, BSK ZPO, n. 9 ad art. 308 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail

- 5/9 -

C/857/2017 ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est manifestement atteinte [(1'400 fr. par mois x 9 mois) + 7'000 fr. = 19'600 fr.].

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle n'est pas tenue d'examiner de sa propre initiative toutes les questions de fait et de droit qui se posent comme le ferait un tribunal de première instance. Elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient manifestes (ATF 142 III 413 = SJ 2017 I 16, consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral

- 6/9 -

C/857/2017 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1).

E. 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).

Par ailleurs, il est exclu que, par le droit de réplique spontané, le recourant présente après la fin du délai de recours des conclusions et des griefs qu'il pouvait déjà faire valoir dans son acte de recours (ATF 132 I 42, consid. 3.3.4).

E. 2.2

Au vu de ce qui précède, les pièces nouvelles n° 3 et 4 produites par l'appelant, de même que l'ensemble des allégués de sa réplique du 11 mai 2017 sont irrecevables.

Certes, ces pièces sont datées des 10, respectivement 11 mai 2017. Elles portent toutefois sur une situation remontant au mois de novembre 2016, de sorte que l'appelant aurait eu tout loisir de réclamer ces pièces et de les produire en première instance déjà. L'ensemble des allégués, reposant sur lesdites pièces, auraient également pu être formulés en première instance.

E. 3.1

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).

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 (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).

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).

- 7/9 -

C/857/2017

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

E. 3.2

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011). 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; 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).

E. 3.3

En l'espèce, le bailleur a produit des éléments suffisants pour établir l'état de fait qu'il invoque et la situation juridique est claire, pour les motifs qui vont suivre.

L'appelant fait toutefois valoir que le cas ne serait pas clair en raison de l'inefficacité de la résiliation du bail, question qui se confond avec celle qui sera traitée plus bas (cf. consid. 4), et en raison de l'absence de mention du montant des arriérés de loyers dans l'avis de résiliation, ce qui empêchait les locataires de s'acquitter du montant réclamé dans le délai prévu.

Cette argumentation ne résiste pas à l'examen. La mention des arriérés de loyers dans l'avis de résiliation du bail n'est pas une exigence légale (art. 257d et 266l CO et 9 OBLF a contrario). En outre, le délai de trente jours consécutif à la notification de l'avis de

résiliation du bail n'est pas un délai de paiement, mais un délai de préavis de résiliation. Les paiements intervenus après la fin du délai comminatoire ne sont pas pertinents dans le cadre de l'examen de la validité du congé, vu la teneur de l'art. 257d al. 1 CO, qui se réfère expressément à un défaut de paiement dans le délai fixé.

L'application de la procédure sommaire ne souffre ainsi pas la critique.

E. 4.1

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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations 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

- 8/9 -

C/857/2017 contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 140 III 591).

Le délai comminatoire afférant au paiement du loyer est soumis à la théorie relative de la réception, de sorte que lorsque le pli du bailleur n'est pas retiré par le locataire, le délai de paiement ne commence à courir que le dernier jour du délai de garde postal. En revanche, la théorie de la réception absolue est applicable à la résiliation du bail elle-même, de sorte que la résiliation est réputée reçue au moment où elle est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, soit s'agissant d'une lettre recommandée, lorsque l'agent postal n'a pas pu la remettre à son destinataire et qu'il a laissé un avis de retrait dans la boîte aux lettres, dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 et 3.1.3).

E. 4.2

En l'espèce, les avis comminatoires du 13 octobre 2016 sont réputés reçus à l'échéance du délai de garde postal, soit le 21 octobre 2016. Le délai de paiement a ainsi couru du 22 octobre 2016 au 20 novembre 2016. Il n'est pas établi, et l'appelant ne l'allègue pas, que le loyer arriéré aurait été payé dans ce délai.

Le bail a été résilié par avis officiel du 24 novembre 2016 pour le 31 décembre 2016. Les résiliations de bail étaient à disposition des locataires à l'office de poste le 25 novembre 2016 et sont donc réputés reçus à cette date, conformément à la jurisprudence précitée.

C'est ainsi de manière erronée que l'appelant affirme que le congé aurait dû être donné pour le 31 janvier 2017, en raison d'une fiction de réception de l'avis de résiliation du bail le 2 décembre 2016, dernier jour du délai de garde postal. Cette argumentation méconnaît que la théorie de la réception absolue s'applique à la notification du congé lui-même. Ainsi, le congé donné pour le 31 décembre 2016 est-il valable.

E. 5

De la sorte, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation des locataires, les locataires ne disposant plus de titre les autorisant à occuper le logement (art. 267 CO).

Pour le surplus, l'appelant ne s'en prend pas aux mesures d'exécution prononcées.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 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 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). * * * * *

- 9/9 -

C/857/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/275/2017 rendu le 21 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/857/2017-7. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.

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