

GE_GERICHTE ACJC/1129/2016 vom 13. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1129_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1129/2016 du 13 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1129/2016 del 13 aprile 2016

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1, in SJ 1997 p. 493).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux, charges comprises, s'élève à 16'594 fr., de sorte que la valeur litigieuse est nettement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.2

L'appel (ou le recours), écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (ou de recours) dans les trente jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). A

- 5/9 -

C/20599/2015 Genève, l'appel (ou le recours) doit être porté devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, qui siège sans assesseur dans les causes fondées notamment sur l'art. 282 CO (art. 121 al. 2 LOJ).

Les prescriptions de forme concernant les mémoires d'appel et de recours sont identiques, notamment en ce qui concerne la motivation. Il incombe à l'appelant, respectivement au recourant, d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. Bien que le recours déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée. Il doit, à l'instar de l'appelant, prendre des conclusions au fond sous peine d'irrecevabilité, de façon à permettre à l'autorité supérieure de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b seraient réunies (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 et 4 ad art. 311 CPC et 2 à 5 ad art. 321 CPC). En l'espèce, la fermière a déclaré former «appel» à l'encontre du jugement querellé. L'intitulé de son acte n'est toutefois pas déterminant et ne fait pas obstacle à la recevabilité

de l'intégralité de son écriture, dans la mesure où celle-ci remplit les conditions formelles de l'appel et du recours. En effet, interjetés auprès de la Cour de justice dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi, tant l'appel que le recours sont recevables.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en appel (art. 310 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). En l'occurrence, dans le cadre de son mémoire de seconde instance, la fermière s'est prévalu pour la première fois d'un courrier que lui a adressé la bailleuse en date du 1er juin 2015, sans expliquer les raisons de cette allégation nouvelle. Celle-ci est dès lors déclarée irrecevable.

E. 2

L'appelante fait valoir que le cas n'est pas clair et que le congé est nul, d'une part, parce que la résiliation du bail lui a été notifiée par un avocat qui n'a pas justifié de ses pouvoirs et, d'autre part, parce que l'avis comminatoire et la résiliation n'ont pas été notifiés à son domicile élu.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être

- 6/9 -

C/20599/2015 immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique est claire (al. 1 let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1).

E. 2.2

Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 1 et 2 CO).

E. 2.3

Selon les articles 32 ss CO, pour engager le représenté, le représentant doit avoir agi au nom de celui-ci et en avoir eu l'autorisation. Il suffit qu'au moment de l'acte, le représentant se fasse connaître comme tel, qu'il déclare clairement agir au nom d'un tiers. Il n'est pas nécessaire que les pouvoirs aient été portés à la connaissance du tiers; s'ils ne l'ont pas été, l'étendue de ces pouvoirs - et donc la validité de la représentation - est déterminée par l'acte dont ils découlent. La procuration donnée au représentant d'une personne n'est d'ailleurs soumise à aucune forme particulière (ATF 99 II 39, in JdT 1974 I 162).

E. 2.4

En l'espèce, il n'est pas contesté que la fermière a accumulé un important retard dans le paiement du loyer et que le contenu de la sommation lui ayant été notifiée par la bailleresse était conforme aux exigences de l'art. 282 al. 1 CO (avis comminatoire notifié par écrit et octroyant un délai de grâce de 60 jours). Il n'est pas non plus contesté que la fermière ne s'est pas acquittée entièrement du loyer arriéré dans le délai imparti et que la bailleresse a, par avis du 25 août 2015 établi sur formule officielle, résilié le bail en respectant le délai de trente jours et le terme de la fin d'un mois qui sont prescrits par l'art. 282 al. 2 CO.

On se trouve ainsi en présence d'une résiliation du bail pour cause de demeure du fermier correspondant aux exigences de l'art. 282 CO.

- 7/9 -

C/20599/2015

Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette résiliation n'est pas nulle. Premièrement, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'avocat de la bailleresse n'ait agi sans pouvoirs lorsqu'il a adressé à la fermière la résiliation de son contrat de bail le 25 août 2015, étant rappelé que la procuration donnée à un représentant n'est soumise à aucune forme. Par ailleurs, peu importe que la bailleresse ait, par la suite, mandaté un autre avocat pour la défense de ses intérêts dans le cadre de la présente procédure, puisque cela ne signifie pas que son précédent conseil a agi sans pouvoirs. Deuxièmement, au moment de l'envoi de la sommation et de l'avis de résiliation par la bailleresse, aucune procédure n'était pendante entre les parties, de sorte qu'aucune éléction de domicile n'avait encore pu intervenir. Quant à la précédente éléction de domicile faite par la fermière auprès de son avocat dans le cadre de la procédure de résiliation ordinaire du bail, celle-ci a pris fin à l'issue de cette procédure et il ne saurait être retenu qu'elle s'étendrait à l'ensemble des relations entre les parties, en particulier à l'envoi de la mise en demeure prévue par l'art. 282 CO et à la résiliation extraordinaire s'en suivant. Le fait que l'écriture d'introduction d'instance fasse mention du nom et de l'adresse de l'avocat de la fermière n'y change rien. En tout état de cause, les deux documents litigieux, envoyés à l'adresse de la fermière, ont atteint leur destinataire, ce qui n'est pas contesté. La bailleresse n'a ainsi commis aucune irrégularité susceptible de vicier, sur le plan formel, le congé donné. L'état de fait n'était pas litigieux ou était susceptible d'être immédiatement prouvé, et la situation juridique était claire.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que le cas était clair, en ce sens que le bail avait pris fin dès le 30 septembre 2015 et que l'évacuation de la fermière devait être prononcée dans la mesure où celle-ci n'avait plus aucun titre l'autorisant à occuper les locaux.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé seront dès lors confirmés.

E. 3

La fermière n'ayant pas remis en cause, en tant que tel, le montant de l'arriéré de loyer dû à la bailleuse selon le premier juge, à savoir 100'722 fr., le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera également confirmé.

E. 4

L'appelante fait valoir que c'est à tort que le Tribunal a prononcé la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer notifié le 1er août 2015 et concernant les loyers de janvier à mai 2015, car ceux-ci ont été payés. Cet argument est fondé. En effet, le commandement de payer indique comme titre et cause de l'obligation : «loyers de janvier à mai 2015». Or, la bailleuse a elle-même admis, par le biais de son relevé de paiements versé à la procédure le 13 avril 2016, que la fermière s'était entièrement acquittée des arriérés de loyer

- 8/9 -

C/20599/2015 jusqu'au mois de juin 2015 et en partie pour le mois de juillet 2015. Le fait que ce document ne mentionne pas le rattrapage pour le mois de janvier 2015 et une partie du mois de février 2015 n'est pas déterminant, puisque ce relevé ne retrace que les mouvements opérés en 2016 et qu'il ne fait guère de doute que la fermière a épongé sa dette progressivement, avec comme point de départ le premier arriéré de loyer accumulé, à savoir janvier 2015. Le chiffre 4 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent annulé et la bailleuse déboutée de sa requête en mainlevée de l'opposition formée par la fermière au commandement de payer, poursuite n° 1_____ portant sur la somme de 82'970 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2015.

E. 5

L'appelante ne formule aucun grief contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal, se limitant à relever, pour la première fois devant la Cour, qu'elle emploie de nombreuses personnes et qu'une évacuation serait catastrophique pour ses employés. Cette dernière allégation, étant nouvelle, est irrecevable (art. 326 al. 1 CPC).

En tout état de cause, les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal sont conformes à la loi et respectent le principe de proportionnalité de sorte qu'elles doivent être confirmées.

E. 6

L'intimée requiert le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur à l'encontre de l'appelante. Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC). A teneur de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. En l'occurrence, contrairement à ce qu'allègue l'intimée, les griefs de l'appelante ne sont pas dénués de toute pertinence puisque l'appel est partiellement admis. Les conditions du prononcé d'une amende disciplinaire ne sont dès lors pas réalisées.

E. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

- 9/9 -

C/20599/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 2 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/359/2016 rendu le 13 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20599/2015-8 SE. Au fond : Annule le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Déboute B_____ des fins de sa requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ V. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, 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.

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