

# **GE\_GERICHTE ACJC/1130/2016 vom 31. August 2016**

GE Cour de justice, 2016-08-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1130\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1130_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1130/2016 du 31 août 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1130/2016 del 31 agosto 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). 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, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé. 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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la bailleuse requiert l'évacuation des locataires, qui contestent la validité de la résiliation du bail. La valeur litigieuse s'élève donc à 36'375 fr. (12'125 fr. x 3 ans). La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le rejet de la requête en évacuation. En revanche, contre le rejet des mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

### **E. 1.3**

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

### **E. 1.4**

L'acte du 30 mai 2016 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de celle-ci; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, en dépit de son intitulé.

C/6950/2016 Ceux-ci ont été formés dans le délai et la forme prescrits par la loi. Ils sont donc recevables.

Par souci de simplification, la bailleresse sera désignée ci-après comme l'appelante.

### **E. 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, Bâle, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés est recevable, dans la mesure où elle a été émise après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal. Les trois courriers de juin 2016 produits par l'appelante avec sa réplique sont postérieurs à l'appel et donc recevables. Il en va de même du message électronique de sa régie à son conseil, annexé à son courrier spontané du 8 juin 2016 à la Cour. En revanche, les deux courriers du 10 mai 2016 déposés par l'appelante avec sa réplique ne sont pas recevables, dans la mesure où ils auraient pu être produits lors de l'audience du Tribunal du 11 mai 2016 et en tout cas avec l'appel. L'extrait du site internet local.ch produit par l'appelante est également irrecevable, dans la mesure où celle-ci n'explique pas pour quels motifs elle n'aurait pas pu le produire devant le Tribunal. Enfin, les extraits de la requête en contestation de la résiliation du bail et en prolongation du bail produits par l'intimé ne constituent pas une pièce nouvelle.

### **E. 3**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré sa requête en protection du cas clair irrecevable, alors que l'état de fait ne serait pas litigieux et que la situation juridique serait claire.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620

- 7/10 -

C/6950/2016 consid. 5.1.1 et consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1).

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 138 III 123 consid. 2.1.2, ATF 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). 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).

Le Tribunal fédéral a admis à plusieurs reprises, au moins implicitement, qu'une requête d'évacuation formée, selon l'art. 257 CPC, en procédure sommaire dans un cas clair pouvait être jugée alors que le locataire avait contesté la résiliation extraordinaire antérieure de son bail pour non-paiement du loyer (art. 257d CO) et que la procédure judiciaire relative à cette contestation n'avait pas encore abouti à une décision passée en force de chose jugée. La validité du congé est ainsi une question préalable à trancher dans la procédure d'évacuation (ATF 141 III 262 consid. 3.2, traduit in SJ 2016 I 8).

Il ne faut cependant pas perdre de vue, en faveur du locataire qui a contesté le congé, que la maxime des débats s'applique normalement en procédure sommaire. En procédure simplifiée, applicable à la procédure de protection contre les congés selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, les faits doivent être établis d'office en vertu de la maxime inquisitoire sociale, prévue par l'art. 247 al. 2 let. a CPC. Afin de ne pas contourner le but poursuivi par le législateur par cette règle, au moyen de la protection dans les cas clairs, cette protection ne doit être accordée que si il n'y a pas de doutes s'agissant du caractère complet des faits allégués et que le congé paraît clairement bien fondé, sur la base de ces faits (ATF 141 III 262 consid. 4.2.2, traduit in SJ 2016 I 8; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_265/2013 du

### **E. 3.2**

Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail, sauf clause contraire des parties. Le contrat se poursuit avec les héritiers du locataire, qui reprennent les droits et obligations du défunt (art. 560 CC). Le bailleur doit donc respecter les conditions légales et contractuelles de résiliation, et notamment satisfaire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Le décès du locataire n'est toutefois pas dépourvu d'incidences. Les héritiers n'auront pas nécessairement le même rapport que le défunt avec la chose louée, le même intérêt à maintenir le contrat. Pour ces motifs, la loi leur accorde un droit de résiliation anticipée pour le prochain terme légal (art. 266i CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 3.3 et les références citées).

Le bailleur n'est en principe pas habilité à mettre fin au bail de manière anticipée en raison du décès du locataire. La clause de l'ancien art. 270 CO, qui donnait

- 8/10 -

C/6950/2016 également au bailleur un droit de résiliation anticipée en cas de décès du locataire, n'a pas été reprise (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 716 et note 29).

### **E. 3.3**

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence

(ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 5.1).

Le congé est annulable notamment lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (art. 271a al. 1 let. d CO).

### **E. 3.4**

Les héritiers peuvent se prévaloir de tous les moyens qui appartenaient au locataire décédé, à l'exception de ceux qui lui étaient attachés personnellement; ainsi, ils ne peuvent demander une prolongation de bail (art. 272 CO) que s'ils établissent que la fin du contrat aurait des conséquences pénibles à leur égard (CPra Bail - MONTINI/WAHLEN, art. 266i CP N 11).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1).

### **E. 3.5**

En l'espèce, la bailleuse requiert l'expulsion des héritiers, alors que ces derniers ont valablement contesté les congés, dans le délai de péremption de l'art. 273 al. 1 CO, et que la procédure relative à cette contestation est pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Dans les avis de résiliation des 26 et 27 janvier 2016, la bailleuse a motivé les congés en se référant à l'art. 5 de l'édition de 1978 des conditions générales et règles et usages locatifs, lequel visait une disposition du CO qui a été abrogée en 1990 et qui permettait également au bailleur de résilier le bail de manière anticipée en cas de décès du locataire. Cette possibilité n'est plus prévue par l'art. 266i CO et ne figure d'ailleurs plus dans les conditions générales et règles et usages locatifs depuis 1991. Dans sa requête du 7 avril 2016 au Tribunal, la

- 9/10 -

C/6950/2016 bailleuse a allégué que les congés ont été notifiés à la suite du décès de la locataire et en raison de celui-ci (requête, p. 3, ch. 7). En appel, elle soutient que le bail aurait été conclu pour une durée déterminée, ce qui est contesté par les intimés. Le juge du cas clair devrait ainsi examiner, à titre préjudiciel, si le bail litigieux est de durée indéterminée et, dans l'affirmative, si la bailleuse était légitimée à le résilier sur la base de l'art. 5 de l'édition de 1978 des conditions générales et règles et usages locatifs, en se prévalant du décès de la locataire. Par ailleurs, les intimés font valoir que les congés ont été donnés alors qu'une procédure judiciaire en exécution de travaux et en réduction du loyer était pendante, ce qui entraînerait leur annulation. Selon la bailleuse les intimés ne pourraient pas se prévaloir de la protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO. De plus, en tout état, le juge du cas clair devrait déterminer, préjudiciellement, si les congés contestés contreviennent aux règles de la bonne foi au sens de la disposition générale de l'art. 271 CO, ce qui implique l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation. Enfin, les intimés ont pris,

devant le juge de la contestation des congés, des conclusions subsidiaires en prolongation du bail, ce qui nécessite une décision en équité.

En définitive, il apparaît que la situation juridique n'est pas claire. Il ne peut être statué immédiatement sur les arguments soulevés par les intimés, lesquels n'apparaissent pas manifestement mal fondés ou dénués de pertinence et nécessitent un examen approfondi, incompatible avec la procédure sommaire de la protection des cas clairs. Il ne se justifie ainsi pas de priver les intimés de la protection qui leur est conférée par la maxime inquisitoire sociale, applicable dans la procédure en contestation des congés. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a déclaré la requête irrecevable. Le jugement sera dès lors confirmé. Il n'est ainsi pas nécessaire de statuer sur le recours. 4. Il n'apparaît pas que les intimés, qui obtiennent gain de cause, auraient usé de mauvaise foi ou de procédés téméraires, de sorte que l'application de l'art. 128 al. 3 CPC, invoquée par l'appelante dans sa réplique, n'entre pas en ligne de compte. 5. 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). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/6950/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 30 mai 2016 par SI\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/470/2016 rendu le 11 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6950/2016-7 SD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, 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.

## **E. 8**

juillet 2013 consid. 6).

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