

GE_GERICHTE ACJC/1167/2019 vom 12. August 2019

GE Cour de justice, 2019-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1167_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1167/2019 du 12 août 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1167/2019 del 12 agosto 2019

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). A défaut, la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a 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 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation des conditions d'une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs lorsque la question de la validité de la résiliation de bail se pose, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, en prenant en compte le montant du loyer charges comprises, la valeur litigieuse s'élève à 32'940 fr. (915 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a CPC).

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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.

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 et 257 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 314 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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse,

Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 7/11 -

C/24867/2018

E. 2

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257 CPC relatif aux cas clairs, en soutenant que la situation factuelle et juridique est parfaitement claire.

Selon elle, la question de la titularité du bail ne pose pas de problème, l'intimé ne disposant d'aucune relation contractuelle directe avec la bailleuse. Ce dernier ne peut pas se prévaloir d'un avenant en sa faveur, mais est devenu titulaire du contrat de bail à loyer en sa qualité d'unique héritier.

L'appelante soutient également que la résiliation ne peut pas être considérée de bonne foi comme nulle, ayant été reçue par l'unique héritier du locataire décédé résidant dans l'appartement litigieux, qui n'avait pas pris la peine de l'informer des nouvelles circonstances.

Selon elle, la résiliation n'est pas non plus abusive, ni contraire aux règles de la bonne foi, les loyers de février et de mars 2018 n'ayant pas été réglés dans le délai comminatoire. Bien qu'elle ait communiqué un mauvais numéro de compte par courrier du 19 décembre 2017, les coordonnées bancaires correctes avaient été reçues par l'intimé le 2 février 2018. De plus, ce dernier n'avait effectué aucune démarche dans le délai comminatoire pour vérifier ce qu'il était advenu de ses paiements relatifs aux loyers des mois de février et mars 2018, procédant ainsi par négligence coupable.

E. 2.1

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 ou 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; 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, op. cit., p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

- 8/11 -

C/24867/2018

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).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011 consid. 2.2). 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, Code de procédure civile commenté, 2011 Helbing Lichtenhahn, 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).

Le bailleur doit produire, à l'appui de sa requête en protection de cas clair, les titres permettant de prouver que la situation est claire.

E. 2.2

En vertu de 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 contraire. Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office 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 était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

Le simple fait d'agir en annulation du congé ne remet pas à lui seul en cause la clarté du cas. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (JdT 2011 III 146).

- 9/11 -

C/24867/2018

E. 2.3

Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès le décès (art. 560 al. 1 et 537 al. 1 CC). S'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et les obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. Le bail continue avec les héritiers qui assument les droits et obligations du défunt (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 715).

E. 2.4

D'ordinaire, un bail ne prend fin que moyennant une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties, la résiliation (ou le congé). Bailleur et locataire peuvent donner le congé pour l'échéance du contrat (congé ordinaire) ou avant celle-ci, dans les cas prévus par la loi (congé extraordinaire). Pour être valable, la résiliation du bail doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LCHAT, op. cit, p. 625 s. et 723 ss).

E. 2.5

En l'espèce, la situation de faits et de droit n'est pas claire au sujet de la titularité du bail, de la validité du congé et du règlement des loyers.

De plus, les arguments invoqués à l'appui de la procédure en contestation de congé par l'intimé ne sont à première vue pas dénués de pertinence, de sorte que ces éléments doivent faire l'objet d'une instruction complémentaire pouvant avoir une influence sur la validité du congé.

En effet, le congé a été adressé à C_____ le 30 juillet 2018, alors décédé, étant précisé que depuis mars 2018, l'appelante était en contact avec l'intimé au sujet des loyers et des numéros de compte. Les explications de l'appelante ne sont pas claires non plus à ce sujet. La Cour relèvera que l'intimé n'avait pas d'obligation d'informer l'appelante du décès de son père.

Les paiements des loyers de février et mars 2018 ont été opérés dans les délais, mais sur un numéro de compte erroné, lequel avait été dans un premier temps communiqué par l'appelante elle-même. En communiquant successivement trois numéros de comptes différents en quelques mois, parmi lesquels figurait un numéro incorrect, sans attirer l'attention de l'intimé sur cette erreur, l'appelante a elle-même créé une certaine confusion.

De son côté, l'intimé a toujours répondu à l'appelante quant à ses demandes de paiement du loyer, cherchant à comprendre la raison du retard invoqué. Le fait de savoir si l'intimé devait procéder à des démarches ou non dans le délai comminatoire pour vérifier ce qu'il était advenu de ses paiements relatifs aux loyers des mois de février et mars 2018, comme le soutient l'appelante, est une question qui doit être instruite en procédure simplifiée.

- 10/11 -

C/24867/2018

Au vu de ce qui précède et à l'instar du Tribunal, la Cour retiendra que les conditions d'un cas clair (art. 257 CPC) ne sont pas réunies dans le cas d'espèce, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 11/11 -

C/24867/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/42/2019 rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/24867/2018-7-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 Laurence CRUCHON et 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.