

GE_GERICHTE ACJC/1279/2018 vom 24. September 2018

GE Cour de justice, 2018-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1279_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1279/2018 du 24 septembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1279/2018 del 24 settembre 2018

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let a CPC; art. 319 let. a CPC).

- 5/10 -

C/840/2018 Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, le locataire soutient que la réalisation des conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer n'est pas remplie et conteste ainsi son évacuation. Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est de 48'312 fr. (5'368 fr. x 9 mois). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

E. 1.2

Interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

L'intimée a produit des pièces nouvelles. La jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420 du 7 novembre 2012 consid. 5).

Les pièces nouvelles produites devant la Cour l'ont été en l'espèce non par la partie qui était demanderesse devant le Tribunal, mais par celle qui était défenderesse. La jurisprudence précitée ne prévoit pas de restrictions pour cette partie pour produire des pièces nouvelles aux conditions de l'art. 317 CPC. Le compte locataire de l'appelant au 30 mai 2018 est ainsi recevable. Les autres pièces produites par l'intimée, qui se rapportent à des faits antérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sans que l'intimée explique pourquoi elle n'a pas été en mesure de les déposer devant le Tribunal, sont en revanche irrecevables.

Elles ne sont en tout état pas déterminantes pour l'issue du litige.

E. 2

L'appelant soutient qu'il ne peut d'emblée être retenu que les faits pertinents du litige pourraient amener à la constatation de l'efficacité du congé donné en application de l'art. 257d CO.

- 6/10 -

C/840/2018

E. 2.1.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5). Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

E. 2.1.2

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'habitation 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 contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du

E. 2.1.3

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit

être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du

E. 2.1.4

Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Cette conception est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

- 8/10 -

C/840/2018 Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b p. 94). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3). L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité de la notification, en particulier du défaut de remise dans sa boîte aux lettres d'un avis de retrait après présentation infructueuse, d'en rapporter la preuve (arrêt 1P_505/1998 du 28 octobre 1998 consid. 2c, in SJ 1999 I p. 145).

E. 2.1.5

En cas de sous-location, les rapports entre le bailleur et le locataire ne subissent aucune modification. Le locataire conserve les mêmes droits et obligations envers le bailleur.

Même si le sous-locataire ne paie pas son loyer, le locataire doit néanmoins continuer à s'acquitter du sien en main du bailleur (BISE/PLANAS, in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet et al. éd., 2ème éd., 2017, n. 64 ad art. 262 CO).

E. 2.2.1

En l'espèce, l'appelant invoque l'inefficacité de la résiliation au motif que l'avis comminatoire était nul. Il soutient qu'il ne devait pas s'attendre à recevoir un tel avis et invoque qu'il est âgé, qu'il n'exploite pas lui-même les locaux loués et qu'il paie le loyer au bailleur au fur et à mesure qu'il reçoit des paiements du sous-locataire, ce qui avait lieu de manière chaotique puisqu'il y avait du retard et que les paiements étaient fractionnés. Le fait que l'appelant soit âgé n'est pas pertinent, pas plus que celui qu'il n'exploite pas lui-même les locaux loués puisqu'il reste devoir s'acquitter du loyer en mains du bailleur, même si le sous-locataire ne verse pas le sous-loyer. L'appelant ne pouvait par ailleurs pas ignorer ne pas avoir payé les loyers des mois d'août et septembre 2017, ce d'autant si, comme il l'allègue, il verse le loyer à réception des paiements du sous-locataire et que ceux-ci interviennent de manière chaotique et fractionnée. L'appelant devait donc s'attendre à recevoir un avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO et la présomption selon laquelle l'avis comminatoire a été reçu à l'échéance du délai de garde est applicable. Pour le surplus, l'appelant ne soutient pas que l'avis de retrait n'aurait pas été déposé dans sa boîte aux lettres, même s'il indique ne pas s'en souvenir, et il n'invoque, en tout état de cause, aucune circonstance permettant de retenir que tel n'aurait pas été le cas. Le motif invoqué à l'appui de l'inefficacité de la résiliation, à savoir que celle-ci n'avait pas été valablement précédée d'un avis comminatoire, n'est donc

- 9/10 -

C/840/2018 manifestement pas fondé et ne permet pas de considérer que le cas n'était pas clair.

E. 2.2.2

L'appelant fait valoir que le congé contrevient aux règles de la bonne foi car le bail a été résilié alors qu'il n'avait qu'un mois de retard, qu'il avait toujours régulièrement payé son loyer depuis dix ans et que depuis lors, il était à jour dans ses paiements.

Cela étant, il ne peut être considéré que le paiement de l'arriéré réclamé par avis comminatoire du 11 septembre 2017 est intervenu peu après l'échéance du délai, le 19 octobre 2017, puisqu'il a été effectué le 8 novembre 2017 seulement, soit 20 jours plus tard. Le montant concerné, supérieur à 5'000 fr., ne peut par ailleurs pas être considéré comme insignifiant.

En outre, si l'appelant est désormais à jour dans ses paiements, tel n'était pas le cas à la date de la résiliation. En tout état de cause, le versement du loyer ne pourrait pas être considéré comme garanti. L'appelant accusait un arriéré de deux mois à la date du dépôt de la requête en évacuation. Il a par ailleurs expliqué qu'il versait le loyer à réception du sous-loyer. Or, il a également exposé que les paiements du sous-locataire étaient chaotiques, intervenant avec retard et de manière fractionnée. Le refus de l'intimée, après la résiliation, d'accepter des garants – dont l'un obtient des revenus à peine supérieurs au loyer et dont l'autre a fait l'objet de poursuites en 2018 – ou d'accorder une période probatoire à l'appelant ne permet en outre pas de considérer que le congé serait contraire à la bonne foi.

E. 2.2.3

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair au sens de l'art. 257 CPC et a condamné l'appelant à évacuer les locaux loués. L'appelant ne soulève par ailleurs aucun grief quant à la décision d'exécution de cette évacuation. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé. 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). * * * * *

- 10/10 -

C/840/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 mai 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/426/2018 rendu le 8 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/840/2018-8-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; Monsieur Pierre STASTNY 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. 7

novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

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