

GE_GERICHTE ACJC/1280/2020 vom 21. September 2020

GE Cour de justice, 2020-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1280_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1280/2020 du 21 septembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1280/2020 del 21 settembre 2020

Erwägungen

E. 10

semaines après l'échéance du délai comminatoire et concluait également à ce que le loyer soit fixé à 1'000 fr. par mois (cause C/2_____/2019). Cette procédure est actuellement pendante. m. Le 1er octobre 2019, B_____ SA a, dans l'hypothèse où la résiliation du 7 août 2019 devait être annulée, mis en demeure A_____ de lui verser un

- 5/12 -

C/209/2020 montant de 28'500 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi une nouvelle résiliation de bail lui serait notifiée. n. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiel du 13 novembre 2019, résilié le bail pour le 31 décembre 2019. Cette résiliation a également été contestée par le sous-locataire (cause C/3_____/2019, actuellement pendante). o. Par requête en protection de cas clair expédiée le 8 janvier 2020, B_____ SA a introduit action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de A_____. B_____ SA a notamment allégué que sa partie adverse, qui occupait les locaux sans payer le moindre loyer depuis août 2018, faisait l'objet de nombreuses poursuites. A_____ ne s'acquittait pas des 1'000 fr. par mois qu'il reconnaissait devoir. La contestation du montant du sous-loyer par le sous-locataire n'était qu'un prétexte pour échapper à ses obligations. p. Lors de l'audience du Tribunal du 12 mars 2020, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête. A_____ a expliqué qu'il n'y avait jamais eu d'accord concernant le montant du sous-loyer. Sa partie adverse lui avait au départ proposé de le fixer à 2'800 fr., ce qu'il avait refusé, indiquant qu'il ne pouvait pas payer plus que 2'000 fr. Il avait réclamé une copie du contrat de bail principal pour vérifier si ce sous-loyer était correct. Après consultation du contrat de bail, il estimait qu'un montant de 1'000 fr. au maximum était dû. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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). S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est

- 6/12 -

C/209/2020 prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, l'appelant conteste la validité de la résiliation du bail. Le

montant du loyer est litigieux, l'appelant estimant qu'il doit être fixé à 1'000 fr. et l'intimée à 2'000 fr. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., quel que soit le montant retenu. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) de sorte qu'il est recevable. 2. 2.1 2.1.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC, sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2). 2.1.2 Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

L'art. 151 CPC distingue les faits notoires des faits notoirement connus du tribunal. Les faits sont notoires lorsqu'ils sont généralement largement connus, du moins dans le lieu où se trouve le tribunal. Il n'est pas nécessaire que le public connaisse directement les faits notoires; il suffit que ceux-ci puissent être connus par des sources accessibles à tous. Les faits notoirement connus du tribunal sont notamment les connaissances résultant pour le juge de précédentes procédures entre les mêmes parties (arrêt du Tribunal fédéral 5A_774/2017 du 12 février 2018 consid. 4.1.1).

2.2 En l'espèce, les deux parties ont nouvellement produit des actes déposés dans la procédure C/3_____/2019 qui les oppose actuellement par devant le Tribunal

- 7/12 -

C/209/2020 des baux et loyers. Ces pièces sont notoirement connues du Tribunal et sont par conséquent recevables. 3. Le Tribunal a retenu que l'appelant avait reconnu lors de l'audience du 12 mars 2020 que le montant du loyer avait été négocié entre les parties et fixé à 2'000 fr. à sa demande. Il avait versé ce montant à six reprises entre janvier et mai 2018. Tous les éléments du contrat de bail étaient réunis, de sorte que les parties étaient bien liées par un tel contrat. L'appelant ne pouvait dès lors décider unilatéralement de cesser de payer son loyer sans invalider le contrat. Le premier congé du 7 août 2019 semblait tardif car il avait été donné deux mois après la fin du délai comminatoire. Le deuxième congé du 13 novembre 2019 était quant à lui valable au regard des exigences de l'art. 257d CO car il avait été donné moins de deux semaines après la fin du second délai comminatoire. L'appelant ne disposait plus de titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués par l'intimée, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Il devait en outre payer à sa partie adverse 40'000 fr. au titre d'arriérés de loyer.

L'appelant fait valoir qu'il n'a jamais accepté que le sous-loyer soit fixé à 2'000 fr. Il s'agissait du montant maximum qu'il pouvait payer, mais il voulait vérifier auparavant si ce prix était correct au regard du loyer principal. Or il n'avait appris que plusieurs mois après le début de la sous-location que tel n'était pas le cas, car l'intimée avait tardé à lui

communiquer le bail principal dans son intégralité. Il n'entendait en outre pas conclure de contrat de collaboration avec l'intimée. L'absence d'accord sur le montant du sous-loyer était attestée par le fait que l'intimée lui avait réclamé un montant de sous-loyer qui avait varié au fil du temps, passant de 2'000 fr. à 3'533 fr. Compte tenu de cette incertitude, le montant du sous-loyer dû n'était pas clair et il convenait d'ordonner des mesures d'instruction, notamment l'audition de témoins. Le congé avait en outre été donné en violation des règles de la bonne foi car l'intimée avait tenté de lui imposer un contrat de collaboration qu'il ne souhaitait pas, avait refusé pendant des mois de lui remettre l'intégralité du bail principal, avait abruptement interrompu les négociations en cours et tardé à résilier le contrat après l'expiration du premier délai comminatoire, ce qui démontrait qu'elle considérait elle-même la situation juridique comme peu claire. 3.1 3.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Selon la jurisprudence, 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

- 8/12 -

C/209/2020 peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3). 3.1.2 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'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 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. 3.1.3 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). 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

- 9/12 -

C/209/2020 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail, sitôt le délai comminatoire expiré. Toutefois, le congé signifié au locataire longtemps après l'expiration du délai comminatoire peut être compris comme une renonciation à résilier. Ainsi, une inaction de trois à quatre semaines a été jugée admissible, mais non si elle représentait une période s'étendant sur de nombreux mois (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 878; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n° 43a ad art. 257d CO). 3.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir à juste titre que les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées. En effet, l'état de fait est litigieux puisque les parties ne sont pas d'accord sur le montant du sous-loyer. Il ressort à cet égard du dossier que le contrat de sous-location proposé à l'appelant par l'intimée le 21 décembre 2017 n'a pas été signé par celui-ci au motif, d'une part, qu'il entendait prendre connaissance du bail principal avant de se déterminer sur le montant du sous-loyer et, d'autre part, qu'il n'acceptait pas la collaboration proposée par l'intimée et mentionnée à l'art. 8 du contrat de sous-location. Par la suite, les parties ne se sont pas expressément mises d'accord sur le montant du sous-loyer. L'intimée a en particulier réclamé à l'appelant, dès juin 2018, un sous-loyer de 3'533 fr., montant que l'appelant a contesté. L'intimée a par la suite adressé à l'appelant une version complète du bail principal en février 2019 et lui a fait savoir, en mars 2019, qu'un nouveau projet de contrat de sous-location lui serait adressé, avec un sous-loyer à 2'000 fr. par mois. L'appelant a alors répondu peu après qu'il estimait que ce chiffre était excessif compte tenu du montant du loyer principal, et a proposé qu'il soit fixé à 1'000 fr. La mise en demeure du 26 avril 2019 adressée par l'intimée à l'appelant est ainsi intervenue à un moment où les parties n'avaient pas conclu d'accord exprès sur le montant du sous-loyer. Le Tribunal, interprétant la volonté des parties, a retenu que l'appelant avait accepté que le sous-loyer soit fixé à 2'000 fr. par mois car il avait reconnu lors de l'audience du 12 mars 2020 avoir "insisté" pour que le sous-loyer soit fixé à ce

- 10/12 -

C/209/2020 montant. Le fait qu'il se soit acquitté de six mensualités de 2'000 fr. entre janvier et mai 2018 confirmait en outre l'existence d'un accord entre les parties sur la somme de 2'000 fr. En procédant ainsi à une interprétation de la volonté des parties, le Tribunal a perdu de vue que, selon la jurisprudence, le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge. Or, l'interprétation de la volonté des parties nécessite un tel exercice. A cela s'ajoute que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'appelant n'a pas reconnu lors

de l'audience du 12 mars 2020 avoir "insisté" pour fixer le sous-loyer à 2'000 fr. Il a au contraire déclaré qu'il avait refusé le montant de 2'800 fr. proposé par sa partie adverse, précisant qu'il ne pouvait pas payer plus que 2'000 fr. Il a également ajouté qu'il n'entendait se prononcer sur le montant du sous-loyer qu'après réception du contrat de bail principal. Le fait que l'appelant se soit acquitté, au début des négociations, de six mensualités de 2'000 fr., ne suffit pas, compte tenu de l'ensemble des circonstances, à établir sans doute possible que les parties se sont mises d'accord pour que le sous-loyer soit fixé à 2'000 fr. Cela est d'autant plus vrai que, postérieurement aux six versements en question, l'intimée a elle-même envoyé à l'appelant, dès juin 2018, des factures de sous-loyer de 3'533 fr., ce qui atteste qu'il n'y avait pas d'accord sur le montant de 2'000 fr. Contrairement à ce qu'allègue l'intimée, le fait que l'appelant fasse l'objet de poursuites n'est pas décisif pour trancher la question du montant du sous-loyer convenu entre les parties. Cette question est ainsi litigieuse et ne peut être résolue sans mesures d'instruction. Or de telles mesures ne sont pas possibles dans le cadre d'une procédure pour cas clair. A défaut de certitude sur le montant du sous-loyer, l'on ne saurait trancher la question de savoir si l'un ou l'autre des congés pour défaut de paiement signifiés par l'intimée est valide. Il n'est pas non plus possible de déterminer si les prétentions de l'intimée en paiement d'arriérés de loyer sont fondées ou non. La situation n'est ainsi pas claire. L'appelant allègue par ailleurs que le congé a été donné contrairement aux règles de la bonne foi car l'intimée a tenté de lui imposer une collaboration qu'il ne souhaitait pas et lui a signifié un congé alors que les parties étaient encore en cours de négociation sur le montant du loyer.

- 11/12 -

C/209/2020 A cet égard, il ressort effectivement du dossier que le premier congé signifié par l'intimée est intervenu à un moment où les parties étaient toujours en discussions et où aucun document entérinant un éventuel accord sur le montant du sous-loyer n'avait été signé. Au vu de ces éléments, il n'est pas exclu que l'art. 271 al. 1 CO puisse trouver application. Des mesures d'instruction supplémentaires, notamment l'audition de l'employé de l'intimée qui gérait le dossier, requise par l'appelant, semblent ainsi nécessaires pour trancher la question de savoir si le congé est ou non contraire à la bonne foi, comme l'allègue l'appelant. La validité des objections soulevées par l'appelant dans le cadre de la présente procédure devra par conséquent être examinée dans le cadre des procédures en contestation de congé actuellement pendantes entre les parties; les questions litigieuses ne sauraient être résolues dans le cadre d'une procédure sommaire, laquelle ne permet pas l'administration de tous les moyens de preuve prévus par la loi. Il résulte de ce qui précède que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que l'évacuation de l'appelant ne pouvait pas être prononcée par voie de procédure sommaire. Les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement querellé seront par conséquent annulés et la requête en évacuation déclarée irrecevable. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 12/12 -

C/209/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/349/2020 rendu le 8 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/209/2020-8-SE. Au fond : Annule les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement querellé et, statuant à nouveau : Déclare

irrecevable la requête en évacuation pour défaut de paiement déposée le 8 janvier 2020 par B_____ SA à l'encontre de A_____. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.