

GE_GERICHTE ACJC/1285/2021 vom 11. Oktober 2021

GE Cour de justice, 2021-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1285_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/1285/2021 du 11 octobre 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1285/2021 del 11 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1.1.1

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III

- 5/9 -

C/6379/2021 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

E. 1.1.2

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 motivée (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 1.1.3

Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.1.4

L'appel, respectivement le recours, doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui

suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.2

En l'espèce, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation en paiement de 3'121 fr. 90 en capital, la valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. au regard du montant du loyer de 1'496 fr. par mois. En revanche, bien que l'acte soit également dirigé contre les mesures d'exécution, l'appelante ne critique pas la motivation du Tribunal sur ce point, de sorte que le recours est irrecevable faute de motivation suffisante.

E. 2

En cas de désignation inexacte d'une partie, le juge peut procéder à une rectification d'office lorsque l'erreur se révèle aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge et qu'aucun risque de confusion n'existe quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.2.1 et les références).

En l'espèce, la bailleresse a assigné la partie appelante en utilisant le patronyme que cette dernière portait lorsqu'elle était mariée. Dans la mesure où l'appelante

- 6/9 -

C/6379/2021 porte le nom de A_____ depuis son divorce, il se justifie de rectifier sa qualité de partie en ce sens.

E. 3

L'appelante produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 3.2

En l'espèce, les faits nouveaux et pièces nouvelles dont se prévaut l'appelante pour la première fois devant la Cour auraient pu être soumis au Tribunal avant que celui-ci a gardé la cause à juger le 27 mai 2021. Ils seront en conséquence écartés des débats.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation et de l'avoir condamnée au paiement d'arriérés de loyers en appliquant la procédure sommaire.

E. 4.1.1

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A 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 avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la

- 7/9 -

C/6379/2021 résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

E. 4.1.2

Le délai comminatoire court dès le jour suivant la réception de l'avis ou le 7ème jour du délai postal de garde, si le pli recommandé n'a pas été retiré (ATF 119 II 147 consid. 2).

E. 4.1.3

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). 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. 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la cause pouvait être tranchée dans le cadre d'une procédure de cas clair, arguant de ce que l'avis comminatoire du 14 janvier 2021 ne lui avait pas été valablement notifié. Il est vrai que la bailleuse a

envoyé cette mise en demeure à l'appelante en libellant son nom de manière erronée, soit D_____ au lieu de A_____. Le suivi de l'envoi de la poste fait toutefois ressortir que l'avis de retrait du courrier recommandé a pu être distribué à la locataire puisque le courrier n'a pas été retourné à la bailleuse avec la mention "inconnu à cette adresse". La fiction de réception à l'issue du délai de garde s'applique ainsi dans le cas d'espèce, de sorte que la mise en demeure a été notifiée à l'appelante le 22 janvier 2021. Il sera en tout état relevé que l'appelante n'a, lors de son audition par le Tribunal, pas contesté avoir reçu cette mise en demeure. C'est en conséquence à bon droit que les premiers juges ont considéré que les conditions du cas clair étaient réunies et que l'avis comminatoire avait été valablement notifié à l'appelante.

- 8/9 -

C/6379/2021 Il ressort pour le surplus des pièces au dossier que les arriérés de loyer n'ont pas été versés dans le délai imparti, de sorte que le Tribunal a, à juste titre, prononcé l'évacuation de l'appelante. Le chiffre premier du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

E. 4.3

L'appelante se plaint par ailleurs de ce que le Tribunal l'a condamnée au versement de 3'121 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2020. Dans la mesure où l'appelante n'a remis en cause ni l'existence ni la quotité du montant des arriérés réclamés devant le Tribunal, c'est à juste titre que ce dernier l'a condamnée au versement de la somme réclamée à titre d'arriérés dans le cadre de la présente procédure pour cas clair. Partant, le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué sera également confirmé.

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

- 9/9 -

C/6379/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A titre préalable : Rectifie la qualité de la partie appelante, en ce sens que son nom est A_____ et non D_____. A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 juin 2021 par A_____ contre les chiffres 1 et 3 à 5 du dispositif du jugement JTBL/475/2021 rendu le 27 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6379/2021-7-SE. Déclare irrecevable le recours formé contre le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

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.