

GE_GERICHTE ACJC/1289/2015 vom 28. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1289_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1289/2015 du 28 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1289/2015 del 28 ottobre 2015

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2 et 4A_574/2011 du 24 novembre 2011

- 6/12 -

C/14140/2014 consid. 1.1), soit 51'480 fr. (loyer de 5'720 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante: trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.2

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. 1.3

Si le juge n'accorde pas la protection de l'art. 257 CPC, il doit déclarer la demande irrecevable et le litige demeure entier (BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 23-24 ad art. 257 CPC). Le législateur a entendu exclure que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir à un rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5.2.3). Par ailleurs, les conclusions nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

E. 1.4

L'acte du 29 juin 2015 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. Il a été formé dans le délai et la forme prescrits par la loi. Il est donc recevable sous cet aspect. Les conclusions principales de l'appel tendent à la constatation de la nullité ou de l'annulabilité de la résiliation du bail et au rejet de la requête. Elles ne sont pas recevables dans le cadre d'une procédure en protection du cas clair. Les conclusions "plus subsidiaires" ont trait à l'exécution de l'évacuation et relèvent donc du recours. Faute d'avoir été articulées devant le Tribunal, elles sont nouvelles, de sorte qu'elles ne sont pas recevables. En définitive, seules les conclusions subsidiaires, tendant à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, sont recevables.

Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

- 7/12 -

C/14140/2014

E. 1.5

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

La nature particulière de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs de l'art. 257 al. 1 CPC impose à l'autorité d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles, même de celles qui pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC, est exclue (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1 et 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5.). Ainsi, les pièces nouvelles de l'intimé sont irrecevables.

E. 3.1

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n° 121, p. 392).

E. 3.2

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). 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). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

E. 4.1

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). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1; BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème

éd., 2015, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). En particulier, on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167).

E. 4.2

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), 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; arrêt du

- 8/12 -

C/14140/2014 Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. La protection des cas clairs ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6). Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598). Chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

E. 5

L'appelant fait valoir que le paiement du loyer à des dates variables, majoritairement par trimestre d'avance, a entraîné une modification du contrat de bail, dans la mesure où l'intimé n'a jamais formulé la moindre objection jusqu'au jour de la notification de l'avis comminatoire. La question de l'exigibilité, à ce moment, des loyers d'octobre et novembre 2013 nécessiterait ainsi une instruction approfondie.

E. 5.1

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire 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. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné en utilisant la formule officielle (art. 266l al. 2 CO). La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au

locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (arrêts du Tribunal fédéral

- 9/12 -

C/14140/2014 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 et 4A_38/2007 du 7 août 2007 consid. 4.1).

E. 5.2

Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail. L'article 1 al. 1 du Contrat-cadre romand (CCR) prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Cette règle est de droit semi-impératif: des dispositions plus favorables au locataire sont admissibles (art. 5 al. 2 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, LCBD; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 2.2, p. 310).

E. 5.3

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

E. 5.4

En l'espèce, il est admis que les parties ont convenu le 15 juin 2010 que le loyer devait être payé par mois et d'avance. Le locataire a versé d'avance, mais parfois par bimestre ou par trimestre, les loyers de juillet, septembre, octobre et décembre 2010, ceux de janvier 2011 à janvier 2013, ainsi que ceux de mars, avril et août 2013. Il a payé le loyer d'août 2010 le 19 août 2010, celui de novembre 2010 le 10 novembre 2010, celui de février 2013 le 11 février 2013, ceux de mai et juin 2013 le 6 juin 2013, celui de juillet 2013 le 22 juillet 2013 et celui de septembre 2013 le 24 octobre 2013. Ces six derniers versements, irréguliers, ne permettent pas de retenir que les parties ont convenu, par actes concluants, de modifier le terme contractuel de paiement. En effet, le locataire ne s'est pas acquitté régulièrement, pendant une longue période, du loyer avant une date déterminée postérieure au 1er de chaque mois. Il ne le prétend d'ailleurs pas. De plus, le locataire s'est acquitté de 60 fr. de frais de rappel le 24 octobre 2013, ce qui démontre que le bailleur n'avait pas

- 10/12 -

C/14140/2014 accepté le retard dans le paiement du loyer de septembre 2013. Le fait que le bailleur ait parfois toléré du retard, ne signifie pas qu'il ait accepté que le locataire fixe unilatéralement, à l'occasion de chaque versement, un terme de paiement lui convenant. En toute hypothèse, si l'on devait admettre que les parties ont convenu d'un paiement par trimestre d'avance à compter du loyer de février 2011 - ce que semble soutenir l'appelant -, il faudrait retenir que le loyer d'octobre 2013 était exigible avant fin juillet 2013 et celui de novembre 2013 avant fin octobre 2013. En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les loyers d'octobre et novembre 2013 étaient exigibles le 7 novembre 2013, date à laquelle l'appelant a reçu l'avis comminatoire du 5 novembre 2013. Les autres conditions de l'art. 257d CO étant réalisés, l'appelant ne peut pas se prévaloir de l'inefficacité du congé du 17 décembre 2013. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

E. 6

L'appelant fait valoir que ladite résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, aux motifs que le paiement de l'arriéré est intervenu avec trois jours de retard, que l'absence de paiement n'a aucun lien avec sa situation économique et, enfin, que le bailleur a utilisé l'institution de la résiliation pour défaut de paiement afin d'obtenir le départ d'un locataire qu'il considérait comme bruyant et dérangeant.

E. 6.1

Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé, par exemple lorsque le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I 424; LACHAT, op. cit., ch. 2.3.6, p. 672). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit toutefois avoir agi dans le délai préemptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit trente jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; LACHAT, op. cit., ch. 2.3.6, p. 673).

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant n'a pas contesté le congé devant l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception. Il n'est ainsi pas légitimé à se prévaloir de l'annulabilité de la résiliation dans la procédure d'expulsion.

- 11/12 -

C/14140/2014 C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les objections du locataire relatives au caractère prétendument abusif du congé ne permettaient pas de refuser l'admission du cas clair. Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point également.

E. 7

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). * * * * *

- 12/12 -

C/14140/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/742/2015 rendu le 16 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14140/2014-7 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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.