

# **GE\_GERICHTE ACJC/1305/2011 vom 17. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1305\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1305_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1305/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1305/2011 del 17 ottobre 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2**

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1er janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

### **E. 3.1**

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).

### **E. 3.2**

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RÉTORNAZ, L'appel et le recours in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, spéc. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, ZPO, 2010, n. 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la

- 5/8 -

C/23663/2010 somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 24'531 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'887 fr. x 13 mois). La période de 13 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 cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 4**

Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer; le Tribunal fédéral a toutefois laissé indécise la question de savoir comment procéder s'il y a désaccord entre eux - notamment si le colocataire contestant le loyer doit assigner celui qui ne veut pas participer à la procédure - (ATF 136 III 431 consid. 3.3 = SJ 2011 I 29). Le Tribunal fédéral n'a pas non plus tranché la question de savoir si l'art. 273a CO pourrait aussi s'appliquer par analogie au simple colocataire qui entend contester seul une résiliation du contrat de bail. Quoiqu'il en soit, dans le cas présent, les deux colocataires ont toujours été parties dans la procédure et on ne saurait en tout état de cause reprocher à l'appelante d'avoir formé appel également contre D\_\_\_\_\_, celui-ci ne pouvant manifestement pas être attiré comme appellant (cf., dans ce sens et par analogie, ATF 130 III 550). Aucun défaut de légitimation active de l'appelante ne saurait donc être retenu (art. 70 CPC; cf. à ce sujet JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 14, 17 et 18 ad art. 70; Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile [CPC] du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6894).

#### **E. 5.1**

Selon l'art. 311 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 d'appel. Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de 10 jours. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

#### **E. 5.2**

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). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie

- 6/8 -

C/23663/2010 (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). En l'occurrence, la procédure introduite par la bailleresse, qui se fonde sur un congé anticipé consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de fait n'est pas contesté sur les points pertinents et la situation juridique exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'est pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC). La procédure

sommaire s'applique donc (art. 248 let. b CPC).

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'appel a été introduit dans le délai de 10 jours, comme du reste prescrit à la fin du jugement querellé. En outre, l'acte d'appel est suffisamment motivé, compte tenu notamment du caractère de la procédure (cf. infra; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2408 à tout le moins par analogie). L'appel est ainsi formellement recevable.

### **E. 6.1**

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner 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 du bailleur est assorti d'une menace de résiliation du 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 aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

### **E. 6.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante devait, au 7 juin 2010, des loyers à l'intimée à hauteur de 8'156 fr. L'avis comminatoire - ou mise en demeure - du 7 juin 2010, adressé à la locataire comme à son colocataire, lui a fixé un délai de paiement de 30 jours, assorti d'une menace de résiliation, conformément à l'art. 257d al. 1 CO. Ledit délai de paiement est arrivé à échéance le 15 juillet 2010, soit avant le 20 juillet 2010, date de la résiliation du contrat de bail, sans que le montant susmentionné ait été payé dans son entier.

- 7/8 -

C/23663/2010 Enfin, le congé, notifié sur un formulaire agréé par le canton, respectait les exigences formelles de l'art. 266l CO, ainsi que les exigences matérielles de l'art. 257d al. 2 CO (défaut de paiement et délai de résiliation minimum de 30 jours pour la fin d'un mois).

### **E. 6.3**

Lorsque les conditions formelles et matérielles susmentionnées sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Des motifs humanitaires, par exemple des difficultés du locataire d'ordre physique, psychique ou financier, ne sont pas pertinents dans un tel cas (arrêt du Tribunal fédéral du 27 février 1997, SJ 1997 p. 538 consid. 2). Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation. Dans le cas présent, les motifs invoqués par l'appelante, tels que ses difficultés de paiement et de relogement ne sont donc pas pertinents. Il en va de même de ses relations avec D\_\_\_\_\_ en rapport avec le paiement du loyer. A cet égard, selon les termes mêmes du contrat de bail, l'appelante et son colocataire répondent solidairement du paiement du loyer, de sorte que la bailleresse pouvait, à son choix, exiger des deux colocataires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de cette obligation, ceux-ci

demeurant tous obligés jusqu'à l'extinction de la dette (art. 144 CO; cf. aussi LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 72).

#### **E. 6.4**

Dans ces conditions, l'évacuation ne peut qu'être prononcée (cf. art. 267 al. 1 CO).

#### **E. 6.5**

La conclusion de l'appelante tendant à la prolongation du bail est quant à elle irrecevable, aucune prolongation n'étant accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).

#### **E. 7**

A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/23663/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 mai 2011 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/442/2011 rendu le 2 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23663/2010-6-E. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maité 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.