

## **GE\_GERICHTE ACJC/133/2022 vom 31. Januar 2022**

GE Cour de justice, 2022-01-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_133\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_133_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/133/2022 du 31 janvier 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/133/2022 del 31 gennaio 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

juin 2021, "insist[aient] sur les termes et les conclusions de [leur] dernier courrier" et demandaient l'annulation du jugement du 29 avril 2021 en précisant que "une demande d'effet suspensif et d'assistance judiciaire [étaient] jointes au présent recours". Ils faisaient à nouveau notamment valoir qu'aucun avis de fixation de loyer n'avait été communiqué au Tribunal, en contestaient en conséquence le montant et demandaient au juge de le fixer, persistaient à demander des explications quant aux charges, rappelaient que les résiliations avaient été contestées dans le délai par devant la Commission de conciliation, qu'opposition avait été faite au commandement de payer, affirmaient ne pas avoir reçu l'état des lieux, avoir communiqué au Tribunal le 25 avril 2021 une procuration signée par B\_\_\_\_\_, et être en retard dans le paiement du loyer à cause de la crise du COVID. Cet acte a été transmis par le Tribunal à la Cour par courrier interne des 12 et 20 juillet 2021, "comme semblant relever de [sa] compétence". f. Par arrêt préparatoire ACJC/1167/2021 du 16 septembre 2021, la Cour a transmis à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ l'acte expédié au Tribunal par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 6 juillet 2021, ainsi que le courrier recommandé de ces derniers du 3 juin 2021 au Tribunal dans la cause C/4662/2021, transmis à la Cour, leur a

- 5/13 -

C/4662/2021 imparti un délai de trois jours dès réception pour se déterminer sur la requête d'effet suspensif contenue dans l'acte du 7 juillet 2021, et un délai de dix jours pour se déterminer sur l'acte du 7 juillet 2021 et le courrier du 3 juin 2021 précités. g. Par courrier du 20 septembre 2021, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont d'abord relevé que seul le courrier du 3 juin 2021 avait été envoyé par les locataires dans le délai pour former appel ou recours contre le jugement motivé transmis aux parties le 25 mai 2021, lequel ne contenait aucune conclusion pertinente. La demande d'effet suspensif avait été formulée dans le courrier du 2 juillet 2021, soit bien après l'échéance du délai de dix jours pour former appel ou recours contre le jugement JTBL/375/2021, ce qui rendait sa recevabilité douteuse. Si l'acte déposé par les locataires devait ne pas être considéré comme irrecevable, il devrait l'être comme un recours car portant sur une question d'exécution. L'effet suspensif ne devait pas être accordé, au motif du peu de chances de succès du recours. De plus aucun loyer n'était payé. h. Par arrêt présidentiel du 21 septembre 2021, la Cour a constaté la suspension de la force jugée du caractère exécutoire du jugement JTBL/375/2021 rendu le 29 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4662/2021-7 et motivé le 17 mai 2021, et dit que la requête d'effet suspensif était sans objet. Elle a retenu qu'il ressortait des courriers des 3 juin et 6 juillet 2021 que les locataires contestaient le jugement du 29 avril 2021 ordonnant leur évacuation, et sollicitaient son annulation, de sorte que cet acte devait, à tout le moins prima facie, être considéré comme un appel. i. Par réponse au "recours/appel" du 24 septembre 2021, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu à l'irrecevabilité du recours/appel, à la

confirmation du jugement du 29 avril 2021, au rejet du recours/appeal et au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions. Ils ont produit des pièces nouvelles, soit une copie de l'avis de fixation du loyer du 21 mars 2019 (pièce 16), un relevé de compte loyer locataires au 17 septembre 2021 (pièce 17), et des photographies de l'extérieur de la maison (pièce 18). j. Par courrier du 11 octobre 2021, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, sous la seule signature de A\_\_\_\_\_, ont "contesté intégralement la réponse au recours/appeal formée par I\_\_\_\_\_ en fond et en forme" et "insisté sur les termes et les conclusions de [leurs] courriers précédents notamment celui du 06 et 27 août 2021" (voir C.j et l. ci-dessous). Ils ont produit une pièce nouvelle, soit une facture de H\_\_\_\_\_ du 9 octobre 2021. k. Les bailleurs ayant renoncé à dupliquer par courrier du 21 octobre 2021, les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 22 octobre 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

- 6/13 -

C/4662/2021 C. a. Dans leur courrier du 13 mai 2021 au Tribunal (cf. A.j ci-dessus), A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont également exposé qu'ils n'avaient reçu la citation à comparaître qu'après l'audience et demandaient à être reconvoqués. Ils sollicitaient enfin l'octroi d'un sursis humanitaire de neuf mois. b. Par ordonnance du 17 mai 2021, le Tribunal a impartit aux bailleurs un délai au

### **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).

### **E. 3.2**

Ainsi, les allégations et les pièces nouvelles ne sont pas recevables.

### **E. 4**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair.

- 10/13 -

C/4662/2021

#### **E. 4.1.1**

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 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).

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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3). Il est admis que l'art. 234 CPC s'applique par analogie à la procédure sommaire y compris pour les cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.1). Selon l'alinéa 1 de cette disposition, en cas de défaut d'une partie, le tribunal statue sur la base des actes qui ont, le cas échéant, été accomplis conformément aux dispositions de la loi. Il se base au surplus, sous réserve de l'art. 153 CPC, sur les actes de la partie comparante et sur le dossier.

#### **E. 4.1.2**

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

- 11/13 -

C/4662/2021 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 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; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine). 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). Le délai comminatoire doit être de 30 jours au moins pour les baux à loyer d'habitation. Lorsque le bailleur impartit au locataire un délai trop court, les auteurs et les tribunaux hésitent. Certains considèrent que le délai ainsi fixé et nul; le bailleur ne pourra résilier le bail que moyennant la fixation d'un nouveau délai correct. D'autres estiment que le délai trop court doit être prolongé; le bail ne peut pas être résilié si le locataire s'est acquitté de son dû dans le délai légal. La fixation par le bailleur d'un délai comminatoire inférieur à 30 jours n'entraîne pas la nullité du congé si le locataire n'entendait de toute manière pas payer son dû dans le délai légal et si le bailleur a résilié le bail en respectant ce dernier. La contestation du congé est, dans ces conditions, contraire à la bonne foi (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 872 et 873). La sommation doit être claire et mentionner l'invitation à payer l'arriéré d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois impayés d'autre part (LACHAT, op. cit., p. 873 et 874). Le bailleur peut mettre un terme anticipé au contrat lorsque le locataire ne s'est pas acquitté du solde de son décompte de frais accessoires. L'avis comminatoire doit expressément indiquer qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié; renvoyer à la loi ou à une clause du contrat prévoyant la possibilité de résilier de manière anticipée ne suffit pas. Le locataire doit clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail, si le montant n'est pas payé à temps. A défaut d'une telle menace de congé, le bailleur ne pourra pas valablement résilier le contrat (LACHAT, op. cit., p. 874).

- 12/13 -

C/4662/2021

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il ressort des pièces produites par l'intimée à l'appui de sa requête en évacuation devant le Tribunal, en particulier du renouvellement du contrat du 2 mai 2020, que seul l'appelant était locataire dès cette date. Le décompte de loyer produit, arrêté en février 2021, mentionne pourtant A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ comme locataires. Les avis comminatoires et de résiliation ont été adressés tant à A\_\_\_\_\_ qu'à B\_\_\_\_\_, à l'adresse des locaux loués. Il existe ainsi un doute quant à la titularité du bail. Le Tribunal a retenu, sans explication particulière, que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient colocataires. Les avis comminatoires du 26 novembre 2020 mentionnent que le locataire doit payer "immédiatement" la somme de 7'500 fr., soit 5'500 fr. pour le loyer de novembre 2020 et 2'000 fr. au titre du solde des charges arrêté au 3 mai 2020. Il n'est pas allégué que les locataires n'auraient de toute façon pas payé le loyer, un paiement étant d'ailleurs intervenu le 26 novembre 2020. Les avis comminatoires ne contiennent aucune menace de résiliation, en cas de défaut de paiement. Seule figure la mention que "les dispositions de l'art. 257d CO sont applicables", ce qui est insuffisant au regard des principes susmentionnés. Il résulte de ce qui précède que les avis comminatoires n'étaient pas conformes aux exigences légales et qu'en conséquence les résiliations qui les ont suivis n'étaient pas valables, ce que le juge aurait dû constater à la lecture des pièces produites. Le cas n'était pas clair et c'est en violation de l'art. 234 CPC que le Tribunal a retenu qu'il l'était et qu'il a prononcé l'évacuation des appelants. Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront donc annulés.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/4662/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2021 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/375/2021 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2021 et motivé le 17 mai 2021 dans la cause C/4662/2021-7-SE. Au fond : Annule les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Déclare irrecevable la requête en évacuation et en exécution formée par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le 15 mars 2021 à l'encontre de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.