

GE_GERICHTE ACJC/1356/2015 vom 9. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1356_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1356/2015 du 9 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1356/2015 del 9 novembre 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). 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer (provisions pour frais accessoires incluses) 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 ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, ch. 4.3, p. 49). En l'espèce, l'appelant conteste la validité du congé et soutient qu'il serait nul, dans la mesure où les motifs invoqués par l'intimée ne seraient pas "suffisants pour fonder un congé". Selon la jurisprudence, il est habilité à faire valoir l'inefficacité du congé, laquelle peut être soulevée en tout temps, même à l'occasion d'une procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 et 121 III 156). Compte tenu de ce qui précède, la valeur litigieuse est de 38'160 fr. (1'060 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, a été déposé dans le délai et la forme prescrits par l'art. 311 CPC, de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 6/9 -

C/15923/2014

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués et produits sans retard, et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, les deux pièces nouvelles produites par l'appelant, à savoir le certificat médical du 3 février 2014 et la copie de son permis de séjour, sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges. L'appelant n'expose pas les raisons qui l'auraient empêché de produire ces pièces en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. L'allégué de l'intimée selon lequel l'appartement comporterait une cave est nouveau. Il est irrecevable, dans la mesure où l'intimée n'expose pas pour quelles raisons elle ne l'a pas formé en première instance. Si par son courrier du 6 octobre 2015 à la Cour l'intimée entendait modifier ses conclusions, ce qui n'est pas clair, cette modification serait irrecevable, car fondée sur un fait nouveau irrecevable. Ainsi, ledit courrier, de surcroît déposé après la mise en délibération de la cause, ne sera pas pris en considération.

E. 2.2

Des conclusions nouvelles ne peuvent être prises en appel qu'aux conditions restrictives de l'art. 317 al. 2 CPC. En dépit de la formulation des conclusions de l'appel, la Cour comprend que l'appelant, qui plaide en personne, conclut principalement, comme en première instance, au rejet de la requête en évacuation. Ces conclusions ne sont donc pas nouvelles.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de son courrier du 29 janvier 2015 et de l'avoir considéré comme défaillant.

E. 3.1

Le tribunal peut renvoyer la date de comparution pour des motifs suffisants, lorsque la demande en est faite avant cette date (art. 135 let. b CPC). Le renvoi d'une audience relève de la conduite du procès au sens de l'art. 124 al. 1 CPC. Le refus du report peut être attaqué avec la décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, non publié in ATF 139 III 478).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant a requis le renvoi de l'audience du Tribunal du 5 février 2015, sans fournir aucun justificatif de sa prétendue absence. Dans ces conditions, le Tribunal, en refusant le renvoi, n'a pas violé la loi et n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation.

En tout état, le défaut (cf. art. 147 al. 1 CPC) du locataire n'a eu aucune incidence sur l'issue du litige, comme cela résulte des développements qui suivent, étant par

- 7/9 -

C/15923/2014 ailleurs relevé que l'appelant a pu se prononcer par écrit devant le Tribunal sur la requête en évacuation.

E. 4

A bien le comprendre, l'appelant fait valoir que le congé du 17 mars 2014 serait une résiliation anticipée, inefficace dans la mesure où les motifs invoqués seraient infondés. Le Tribunal aurait ainsi dû rejeter la requête en évacuation ou pour le moins lui donner la possibilité de faire entendre des témoins avant de statuer.

E. 4.1

La question de savoir si l'on se trouve en présence d'un congé ordinaire ou extraordinaire s'examine à la lumière du principe de la confiance (cf. ATF 135 III 441 consid. 3.3).

Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a CO). L'usage de la formule officielle est obligatoire lorsqu'il s'agit de baux d'habitation (art. 266l al. 2 CO).

Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas être attaqués dans le délai de trente jours de l'art. 273 CO, sous réserve du correctif de l'abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb). En ce sens, l'inefficacité du congé peut être soulevée en tout temps. Une résiliation ordinaire ne peut pas être inefficace, mais tout au plus contraire aux règles de la bonne foi, le cas échéant (art. 271 al. 1 CO). Le locataire qui entend la contester doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO; arrêt du Tribunal précité 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

E. 4.2

En l'espèce, le contrat a été résilié, moyennant une formule officielle, par la bailleuse en mars 2014 avec effet au 31 juillet 2014, soit dans le respect du préavis de trois mois et de l'échéance annuelle, prévus par l'art. 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève - édition 1991, faisant partie intégrante du bail. De bonne foi, le locataire devait comprendre qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire, - et non d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO -, même si la bailleuse a justifié celle-ci par le fait que, prétendument, le locataire n'occupait pas personnellement le logement ou, à tout le moins, pas en permanence, ainsi que par les désagréments que les occupants du logement avaient prétendument occasionnés à d'autres habitants de l'immeuble, et même si, à deux reprises, elle avait menacé de résilier le bail de manière anticipée. Le locataire, s'il entendait contester la

- 8/9 -

C/15923/2014 résiliation, aurait donc dû saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception, ce qu'il n'a pas fait.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal n'a pas examiné les motifs du congé invoqués par la bailleuse et n'a pas administré des preuves sur ceux-ci, qui n'étaient pas pertinents pour la solution du litige.

Le grief de l'appelant, qui ne vise que la nature et les motifs du congé, est infondé, de sorte que le jugement attaqué sera 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, 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). * * * * *

C/15923/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/175/2015 rendu le 5 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15923/2014-4 OSD. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.