

# **GE\_GERICHTE ACJC/1359/2016 vom 17. Oktober 2016**

GE Cour de justice, 2016-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1359\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1359_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1359/2016 du 17 octobre 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1359/2016 del 17 ottobre 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

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. 2.1**

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

- 4/8 -

C/10118/2016

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\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Selon la jurisprudence, 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, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, 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).

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe. Le montant du loyer étant de 700 fr. mensuels, la valeur litigieuse se monte à 6'300 fr. Celle-ci étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

### **E. 2.3**

Le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Les délais déclenchés par la communication ou la survenance d'un événement courent dès le lendemain de celles-ci (art. 142 al. 1 CPC). Les actes doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai soit au tribunal soit à l'attention de ce dernier, à la poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 143 al. 1 CPC). Les délais légaux ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). La suspension des délais ne s'applique toutefois pas à la procédure sommaire (art. 145 al. 2 let. b CPC). Une motivation déposée après le délai de recours n'est pas admissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2013 du 18 mars 2013 consid. 3.4). Le recours doit comporter les conclusions de l'appelant (art. 321 al. 1 CPC; JEANDIN in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 311 CPC et n. 2 ad art. 321 CPC).

- 5/8 -

C/10118/2016 Les conclusions doivent indiquer sur quels points la partie recourante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité de recours puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. Elles doivent être formulées clairement, de manière à éviter toute hésitation sur l'objet de la demande (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4P.228/2003 du 19 janvier 2004 consid. 2.2 dont la teneur reste applicable sous le CPC [JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 311 CPC et n. 2 ad art. 321 CPC]). Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 321 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, 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). L'autorité de deuxième instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme tels que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC). Il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes par ce biais, de tels vices n'étant pas d'ordre purement formel et affectant le recours de façon irréparable. La sanction est donc l'irrecevabilité du recours.

#### **E. 2.4**

En l'espèce, la procédure pour cas clairs et, partant, la procédure sommaire sont applicables (art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC). Le recourant a reçu le jugement querellé le 18 juillet 2016. Le délai de recours de dix jours a dès lors commencé à courir le 19 juillet 2016 et a expiré le 28 juillet 2016. Le recourant a expédié un recours non motivé et dépourvu de conclusions le 18 juillet 2016, puis le 17 août 2016, soit hors du délai de recours, une motivation à son recours dont il ne peut en être tenu compte. Le recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, ne respecte pas les exigences de forme rappelées ci-avant, dès lors qu'il ne comporte aucune motivation ni aucune conclusion. Le recours est ainsi irrecevable.

#### **E. 3**

Quand bien même le recours serait recevable, les conditions de l'expulsion du recourant sont réalisées.

### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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

- 6/8 -

C/10118/2016 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. La validité du congé suppose, notamment, d'une part, que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée et, d'autre part, qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du

### **E. 3.2**

En l'espèce, le non-règlement des arriérés et la validité du congé ne sont pas remis en cause par le recourant et ressortent des titres versés à la procédure. Celui-ci semble se contenter de requérir une prolongation du délai de paiement. Les règles relatives au congé, soit une mise en demeure de régler la dette, avec menace de résiliation du bail, dans un délai de 30 jours, puis la résiliation du contrat à l'échéance dudit délai, ont été respectées. Le recourant n'apporte par ailleurs pas la preuve des versements qu'il allègue avoir effectués.

- 7/8 -

C/10118/2016 Pour ces raisons, les conditions de la résiliation du bail pour défaut de paiement sont réunies et le recourant ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à occuper la chambre. C'est donc à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation du recourant. Les mesures d'exécution ne sont pas remises en cause et sont par ailleurs conformes au principe de proportionnalité. 4. 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). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/10118/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable le recours interjeté le 22 juillet 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/638/2016 rendu le 12 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10118/2016-SE. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le

recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

#### **E. 7**

juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). 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. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 consid. 3.2.1). En matière d'expulsion, 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 in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, 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). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires.

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