

GE_GERICHTE ACJC/1510/2015 vom 23. Juli 2015

GE Cour de justice, 2015-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1510_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1510/2015 du 23 juillet 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1510/2015 del 23 luglio 2015

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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). S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer 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 en considération, s'il y a lieu, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 10'960 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur

- 5/9 -

C/208/2015 la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les parties sont recevables en tant qu'elles portent sur des faits notoires (extraits du Registre du commerce, conditions générales pour les locaux commerciaux, facilement accessibles sur internet). Elles sont irrecevables pour le surplus, sous réserve de celles liées à la faillite de B_____, qui ne sont pas destinées à démontrer la réalisation des conditions de l'art. 257 al. 1 CPC et portent sur des faits intervenus postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

A_____ n'avait par ailleurs pas allégué devant le Tribunal, devant lequel pas moins de trois audiences se sont tenues, qu'il n'avait pas reçu l'avis comminatoire. Il s'agit là d'un fait nouveau, irrecevable en tant que tel. Cela étant, la réalisation des conditions d'une résiliation du bail en application de l'art. 257d CO, dont fait partie la notification d'un avis comminatoire, doit être prouvée par le demandeur, en principe par titre, dans le cadre de sa demande en protection de cas clair.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

La faillite d'une des parties recourante ayant été prononcée après le prononcé du jugement du Tribunal, se pose la question de l'éventuelle suspension de la présente procédure.

Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les 20 jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation. Eu égard au caractère urgent de la procédure d'évacuation, celle-ci ne doit cependant pas être suspendue, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du

- 6/9 -

C/208/2015

E. 5

août 2005 consid. 4.2 et les références citées), compte tenu notamment du fait que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt de la Cour de justice du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615, spéc. p. 617, rendu en application de l'art. 265 aCO). Il ne se justifie dès lors pas de suspendre la présente procédure à la suite de la faillite de la recourante, ce que les parties ne sollicitent d'ailleurs pas. 3. A la suite de la faillite de l'appelante, seule la masse en faillite, représentée par l'administration de la masse en faillite, a la faculté de continuer la procédure en vertu de l'art. 740 al. 5 CO et des art. 204 et 240 LP (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.3). Il ressort clairement de son courrier du 14 août 2015 que l'administration de la faillite ne veut pas entrer dans le contrat de bail et qu'elle souhaite que la bailleuse puisse relouer les locaux au plus vite, ce qui signifie qu'elle ne s'oppose pas à l'évacuation dans les plus brefs délais. On ne voit d'ailleurs pas quel pourrait être l'intérêt de la société à conserver la jouissance des locaux loués alors même qu'elle est en faillite. Pour le surplus, l'argumentation juridique ne pouvant être complétée, B_____, en liquidation ne pourrait pas faire valoir de nouveaux moyens de droit à l'appui de l'appel formé avant qu'elle ne soit déclarée en faillite. Il n'y a dès lors pas lieu d'accorder un délai à l'Office des poursuites pour lui permettre de se déterminer sur le sort de la cause. 4. Les appelants contestent que les conditions de l'art. 257 CPC soient réunies, invoquant que l'avis

comminatoire n'a pas été correctement notifié à A_____ qui ne l'a pas reçu et n'a pas été en mesure d'invoquer la compensation.

4.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). 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 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

- 7/9 -

C/208/2015 d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 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 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

4.1.2 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 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 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, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du

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).

4.1.3 Lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'un avis de retrait a été laissé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance

au bureau de la poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis de retrait (théorie de la réception absolue). En matière de bail, il est dérogé à cette théorie dans deux cas, soit pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO et pour celle de la sommation de payer selon l'art. 257d CO (théorie de la réception relative). Dans ces deux cas, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire

- 8/9 -

C/208/2015 effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 consid. 5.1; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 et 3.1.3).

4.2 En l'espèce, l'existence d'un arriéré de loyer à la date de la mise en demeure et son non-paiement dans le délai imparti ne sont pas contestés et sont établis par les pièces produites. Les causes de l'arriéré de loyer, à savoir l'obligation de rembourser l'arriéré de loyer du précédent exploitant selon les explications fournies devant la Cour, voire les mauvaises conditions climatiques et des travaux dans la rue selon les indications données devant le Tribunal, ne sont par ailleurs pas pertinentes.

Il doit en outre être admis que tant les avis comminatoires que les avis de résiliation ont été valablement notifiés aux locataires, quand bien même les recourants n'ont pas retiré les plis recommandés les contenant. Ceux-ci doivent en effet être considérés comme reçus à l'issue du délai de garde de sept jours, respectivement le lendemain du dépôt de l'avis de retrait du pli recommandé. Le fait que les avis n'ont pas été adressés à A_____ à son domicile personnel n'est pas pertinent dans la mesure où, d'une part, les avis ont été adressés à l'adresse des locaux loués, ce qui est conforme à l'usage et d'ailleurs prévu par l'art. 30 ch. 1 des conditions générales pour locaux commerciaux, et d'autre part, l'intéressé, qui indique avoir changé de domicile depuis la conclusion du bail, n'a pas allégué avoir communiqué une quelconque adresse au bailleur à laquelle les communications concernant le bail devaient lui être envoyées.

Le cas doit donc être considéré comme clair et c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé l'évacuation des locataires.

Ces derniers ne remettent par ailleurs pas en cause le délai de 30 jours après l'entrée en force du jugement avant que l'intimée puisse requérir leur évacuation par la force publique.

Le jugement attaqué sera donc confirmé. 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). * * * * *

- 9/9 -

C/208/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 août 2015 par A_____ et B_____, en liquidation contre le jugement JTBL/857/2015 rendu le 23 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/208/2015-8 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN,

juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.