

GE_GERICHTE ACJC/1571/2012 vom 5. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1571_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1571/2012 du 5 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1571/2012 del 5 novembre 2012

Erwägungen

E. 1

Vu l'application de l'art. 257d CO dans le cadre de la présente cause, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

E. 2

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). En l'espèce, en faisant notamment valoir lors de l'audience de première instance que les frais de rappels mentionnés dans l'avis comminatoire du 11 janvier 2012 étaient trop élevés par rapport aux loyers, la recourante a, à tout le moins implicitement, contesté l'efficacité de la résiliation de bail du 21 février 2012. Or, contrairement à ce que semble soutenir l'intimée, celui qui reçoit un congé inefficace ou prétendu tel peut attendre que son cocontractant agisse en exécution de ce qu'il croit être son droit ou agir lui-même en exécution du contrat sans observer le délai de 30 jours prévu par l'art. 273 CO (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa et bb).

- 4/9 -

C/8540/2012 La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, 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 minimale 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

E. 4

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, 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; b. la situation juridique est claire. A teneur de l'al. 3, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être

accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral précité, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la catégorie des cas clairs (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers p. 167).

E. 5.1

En vertu de 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. Lorsque les conditions formelles et matérielles susmentionnées sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que

- 7/9 -

C/8540/2012 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.

E. 5.2

Lorsque le bailleur remet au locataire des bulletins de versement, le paiement intervient au moment où le locataire s'est acquitté du montant au guichet postal; il importe peu que le compte bancaire ou postal du bailleur ne soit crédité qu'après la fin de ce délai (ATF 124 III 145 = JdT 2000 I 220; BIERI, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 13 ad art. 257c CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 312). Conformément aux principes dégagés de l'art. 8 CC relativement au fardeau de la preuve, tandis que celui qui fait valoir une obligation contractuelle doit prouver son existence, celui qui prétend qu'une obligation contractuelle a été exécutée - et objecte ainsi le fait qu'elle est éteinte - doit le prouver (ATF 128 III 271 consid. 2a/aa = JdT 2003 I 606; PIOTET, in Commentaire romand, Code civil I, 2010, n. 52 ad art. 8). Ainsi, il appartient au bailleur de prouver qu'à la date de l'avis comminatoire, la dette de loyer était exigible (cf. LACHAT, Le bail à loyer, p. 665), tandis que le locataire doit prouver que les loyers et les acomptes de chauffage et de frais accessoires ont été réglés.

E. 5.3

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas

indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; LANDRY-BARTHE, Droit du bail, in JdT 2012 II 107 ss, spéc. 109; WESSNER, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 17 ad art. 257d CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 666).

E. 5.4

Dans le cas présent, l'avis comminatoire du 11 janvier 2012 indique de manière claire les deux loyers exigibles en souffrance, c'est-à-dire ceux de décembre 2011 et janvier 2012, pour 140 fr. au total. Au regard du relevé de compte locatif au 20 avril 2012 et des allégations des parties, il s'avère que la recourante avait alors effectivement du retard dans le paiement de ces deux loyers et qu'elle en a réglé un dans le délai comminatoire. En revanche, il était impossible pour la recourante, au moment de la réception dudit avis, de savoir à quoi se rapportaient les postes «Frais de rappel impayés au 11.11.2011», pour 960 fr. 80, et «Frais de mise en demeure», pour 108 fr. Ce n'est que dans sa réponse au recours, de manière tardive et irrecevable, que l'intimée a tenté d'expliquer ce à quoi correspondaient ces frais. Pour ce motif déjà, la situation ne peut pas être

- 8/9 -

C/8540/2012 considérée comme suffisamment claire pour justifier une procédure sommaire en application de l'art. 257 CPC. Quoiqu'il en soit, il apparaît contraire à l'art. 257d al. 1 CO de mettre en demeure le locataire pour des montants constitués à tout le moins en majeure partie de frais de rappels et de mise en demeure. En effet, le retard de paiement selon cette disposition ne peut porter que sur les loyers, y compris les intérêts moratoires (art. 104 CO), ainsi que sur les frais accessoires échus, lesquels sont les acomptes provisionnels et les montants forfaitairement convenus, et doivent figurer dans un décompte fourni au locataire, avec possibilité pour celui-ci de consulter les pièces justificatives (WESSNER, op. cit., n. 9 ss ad art. 257d CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 347 s. et 664). Ainsi, les frais faisant l'objet de l'avis comminatoire présentement litigieux ne paraissent pas pouvoir entrer dans le cadre de l'art. 257d al. 1 CO. Ils n'étaient en outre pas contenus dans un décompte soumis à la recourante. Dans ces conditions, le montant réclamé dans la sommation de l'intimée était prima facie largement supérieur à la somme totale des loyers et charges réellement en souffrance et sans rapport avec celle-ci, circonstance qui pourrait être propre à rendre le congé inefficace (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 précité consid. 3 et 4; LANDRY-BARTHE, op. cit., ibidem).

E. 5.5

L'efficacité de la résiliation de bail notifiée le 21 février 2012 - qui avait été contestée en première instance par la recourante et dont les conditions devaient être vérifiées d'office par le Tribunal - devant être remise en cause, c'est à tort que celui-ci a prononcé l'évacuation de la recourante et ordonné l'exécution de cette mesure. En effet, les conditions de l'art. 257 CPC (cas clair) n'étant pas remplies, les premiers juges devaient déclarer irrecevable la requête de l'intimée. Partant, le recours sera admis, le jugement entrepris annulé et la requête en évacuation et en exécution déposée le 25 avril 2012 déclarée irrecevable.

E. 6

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. * * * * *

- 9/9 -

C/8540/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/721/2012 rendu le 18 juillet 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8540/2012-8- E. Au fond : Admet ce recours. Annule le jugement querellé. Et statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en évacuation et en exécution déposée le 25 avril 2012 par C_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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