

GE_GERICHTE ACJC/1589/2018 vom 19. November 2018

GE Cour de justice, 2018-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1589_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1589/2018 du 19 novembre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1589/2018 del 19 novembre 2018

Erwägungen

E. 1

L'acte du 12 septembre 2018 est dirigé uniquement contre le prononcé de l'évacuation. Aucun grief n'est formulé à l'encontre des mesures d'exécution prises par le Tribunal.

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). 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). Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1). En l'espèce, la validité du congé est contestée. La valeur litigieuse est donc de 25'200 fr. (700 fr. x 36 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.2

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du

- 4/6 -

C/12675/2018 Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

E. 2

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir déclaré recevable la requête en protection du cas clair, alors qu'aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'avait été établie, d'une part, et que le délai comminatoire fixé était insuffisant, d'autre part.

E. 2.1.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a

et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du

E. 2.1.2

Le locataire qui soulève la nullité du loyer pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547; 138 III 401).

Le délai de congé pour une chambre meublée est de deux semaines pour la fin d'un mois de bail (art. 266e CO). Par ailleurs, la doctrine et les tribunaux hésitent sur la sanction juridique qu'emporte la fixation d'un délai comminatoire trop court dans le cadre de l'art. 257d al. 1 CO. Toutefois, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'est contraire à l'esprit de cette disposition, de même qu'aux règles de la bonne foi, l'attitude du locataire consistant à se prévaloir, pour contester la validité du congé subséquent, de ce que l'avis comminatoire mentionnait un délai inférieur aux 30 jours prévus par la loi, alors qu'il n'entendait pas régler les loyers arriérés quel que fût le délai qui lui aurait été imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4C_196/2006 du 4 août 2006 consid. 2.2; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 2).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant, afin de s'opposer à son expulsion, invoque la nullité du loyer initial - une action en contestation du loyer initial ayant été déposée en cours de procédure - et l'insuffisance du délai comminatoire, alors qu'il ne paie plus aucun loyer depuis avril 2017. Compte tenu des principes rappelés ci-dessus, ce comportement est abusif. En effet, même à supposer que le loyer initial soit nul, cela n'impliquerait pas que l'appelant serait autorisé à occuper gratuitement la chambre litigieuse. Or, l'appelant n'a plus rien payé depuis des mois et n'a opposé à l'intimé aucune créance en compensation au titre de trop perçu de loyer durant le délai comminatoire. La question de savoir si le délai comminatoire de trente jours s'applique à la résiliation du bail d'une chambre meublée, au regard du délai de congé plus court prévu par l'art. 266e CO, peut demeurer indécise. En effet, il ressort des faits de la cause que l'appelant n'entendait pas régler l'arriéré quel que soit le délai imparti. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO étaient remplies et qu'il a ainsi prononcé l'évacuation du locataire, qui occupe la chambre sans titre depuis le 1er mai 2018. Le jugement sera ainsi confirmé.

E. 3

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).

- 6/6 -

C/12675/2018 * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme :
Déclare recevable l'appel interjeté le 12 septembre 2018 par A_____ contre le jugement
JTBL/784/2018 rendu le 29 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause
C/12675/2018-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite.
Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI,
président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor
McGREGOR, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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