

GE_GERICHTE ACJC/162/2015 vom 16. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_162_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/162/2015 du 16 février 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/162/2015 del 16 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1.1

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). Lors- que 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). Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_647/2013 du 20 novembre

- 5/10 -

C/4504/2014 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas rem- plies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : 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. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 11'106 fr. (9 x 1'234 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.3

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

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

- 6/10 -

C/4504/2014 L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, l'on admettra que 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, op. cit., 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.

E. 2.2

En l'espèce, les appelants soutiennent que l'application analogique de l'art. 257f al. 3 CO par analogie au non versement du montant nécessaire à la libération des parts sociales ne respecte pas la définition de la situation juridique

- 7/10 -

C/4504/2014 claire, qui exige que, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée, la loi s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Ils poursuivent en exposant que l'avis doctrinal sur lequel le Tribunal s'est fondé, soit celui de LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 357), repris par BOHNET/MONTINI (Le droit du bail à loyer, 2010, n. 12 ad. art. 257 CO) porte sur la faculté de résilier le bail de manière extraordinaire en cas de non fourniture des sûretés convenues contractuellement et non sur l'absence de libération des parts dans le cadre d'une coopérative. Ils relèvent également que LACHAT n'admet la résiliation extraordinaire du bail en cas de non fourniture de sûretés que dans des cas extrêmes. Enfin, ils soutiennent qu'une résiliation sur la base de l'art. 257f al. 3 CO ne serait possible qu'à l'occasion d'un examen concret des circonstances prévalant dans le cas d'espèce, ce qui nécessite une pesée des intérêts et donc un jugement de valeur et qu'un tel examen est précisément impossible pour le juge lorsqu'il est saisi d'une requête en cas clair.

E. 3

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b). Il convient donc ici d'examiner si, sur la base d'une jurisprudence et d'une doctrine éprouvée, les congés notifiés le 19 juillet 2013 aux appelants pour le 31 août 2013 en application de l'art. 257f al. 3 CO, sont valables. Il n'y a toutefois pas lieu d'analyser cette question de manière complète. Il suffira de vérifier si la validité des congés ne fait aucun doute et ressort clairement et de manière limpide de la procédure. Si tel ne devait pas être le cas, les conditions de la protection en cas clair ne seraient pas réunies et la requête en évacuation devrait être déclarée irrecevable.

E. 4.1

A teneur de l'art. 257f al. 3 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678).

- 8/10 -

C/4504/2014 La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (SJ 2014 I 210 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux (ACJC/119/2005). La réponse à cette question ne repose

toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, op. cit., n. 59 ad art. 257f CO; Svit- Kommentar, n. 35 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 679). C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003).

E. 4.2

En l'espèce, l'intimée a résilié les baux des appelants, au motif que ceux-ci n'avaient pas libéré leurs parts sociales dans le délai convenu. Elle a considéré que ce manquement était constitutif d'un cas d'application de l'art. 257f al. 3 CO. Le Tribunal, pour retenir cette position, s'est fondé sur l'avis de LACHAT repris par BOHNET/MONTINI. Or, cette référence ne suffit pas pour admettre que la situation est juridiquement claire. La Cour relève en premier lieu que ces auteurs n'ont pas visé la situation qui fait l'objet de la présente procédure, soit la non-libération de parts sociales par des locataires coopérateurs. Ils se sont en effet prononcés sur la question de savoir si la non-fourniture de la garantie de loyer par le locataire pouvait fonder une résiliation du bail pour justes motifs en application de l'art. 257f al. 3 CO. Qui plus est, LACHAT et BOHNET/MONTINI n'admettent l'application de l'art. 257f al. 3 CO en cas de non fourniture d'une garantie de loyer que dans des cas extrêmes et considèrent qu'une résiliation sur la base de l'art. 257f al. 3 CO ne pourrait être possible qu'à l'occasion d'un examen concret des circonstances prévalant dans le cas d'espèce.

- 9/10 -

C/4504/2014 Ces deux conditions supplémentaires posées par LACHAT et BOHNET/MONTINI impliquent, pour le juge, une pesée des intérêts étrangère à l'institution de la protection des cas clairs. Pour ce motif supplémentaire, l'on ne saurait admettre que dans la présente cause, la situation juridique est claire. De plus, toujours en ce qui concerne les conséquences de la non-fourniture de la garantie de loyer, le reste de la doctrine exprime d'autres avis. Ainsi, LACHAT relève, dans la version allemande de son ouvrage, que HIGI (ZUKO, n. 13 ad art. 257e CO) et ZIHLMANN soutiennent que le congé extraordinaire devrait être donné sur la base de l'art. 266g CO dans un tel cas de figure (LACHAT et alii, *Das Mietrecht für die Praxis*, 8ème édition, Zurich 2009, p. 263, n. 24). La Cour relève d'ailleurs que HIGI indique que lorsque la chose louée a déjà été remise et que les sûretés n'ont pas été libérées, le bailleur est autorisé à résilier le bail de manière ordinaire (HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 257e CO). Il n'est donc pas question pour ces auteurs d'une résiliation extraordinaire sur la base de l'article 257f al. 3 CO. La doctrine est ainsi partagée. Elle est loin d'être éprouvée, au sens de la jurisprudence relative à l'art. 257 CPC. La situation juridique n'est donc pas claire. Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'il n'y a pas de jurisprudence éprouvée admettant que la non libération des parts sociales par un locataire coopérateur serait un motif de résiliation du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, ce que l'intimée ne soutient d'ailleurs pas.

E. 5

L'admission d'un cas de protection en cas clair au sens de l'art. 257 CPC implique par ailleurs que les faits soient incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt

du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Or, à l'occasion du second échange d'écritures entre les parties à la présente procédure, il est apparu qu'un certain nombre de faits étaient contestés, ce qui ajoute un motif supplémentaire pour ne pas admettre que les conditions de l'art. 257 CPC soient réunies en l'espèce.

E. 6

Si le juge considère que la protection en cas clair ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 23 ad art. 257 CPC). La requête en évacuation formée par l'intimée le 6 mars 2014 sera ainsi déclarée irrecevable.

E. 7

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/4504/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/431/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4504/2014-7-SD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en évacuation formée le 6 mars 2014 par C_____ contre A_____ et B_____. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.

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