

GE_GERICHTE ACJC/1655/2012 vom 15. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1655_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1655/2012 du 15 mai 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1655/2012 del 15 maggio 2012

Erwägungen

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque 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). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. Toutefois, l'appelant fait valoir que le congé est inefficace et qu'un contrat de bail tacite a été conclu avec l'intimée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (750 fr. x 12 mois x 3 ans = 27'000 fr.). La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

- 6/14 -

C/28601/2011 Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 257 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est

admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation extra-ordinaire du bail appartient, en principe, à cette catégorie (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2.2, p. 168).

E. 1.4

Le jugement a été distribué dans la case postale de l'appelant le 21 juin 2012, de sorte que le délai de recours est venu à échéance le dimanche 1er juillet 2012. Expédié le 2 juillet 2012, l'appel est ainsi recevable à la forme (art. 142 al. 3 CPC). 2. 2.1 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011). 3. 3.1 Selon l'art. 68 al. 2 let. d CPC, les mandataires professionnellement qualifiés sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel, devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail, si le droit cantonal le prévoit. Le législateur genevois n'a pas voulu réserver aux avocats le monopole de la représentation des parties en matière de baux et loyers. Afin de garantir la sécurité des plaideurs, il n'a toutefois pas admis un droit de représentation général et a limité la représentation des plaideurs à des "mandataires professionnellement qualifiés". Les mandataires professionnellement qualifiés peuvent assister ou représenter les parties devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, le Tribunal des baux et loyers, ainsi que devant la chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 10 LaCC). Par ailleurs, les exigences posées par les cantons quant aux aptitudes professionnelles des mandataires se justifient par un intérêt public évident : elles assurent en effet la protection des justiciables contre les personnes incapables, contribuent au déroulement correct de la procédure et facilitent finalement la tâche du juge (ATF 105 Ia 71, consid. 5a; ACJC/1145/2003 du 10 novembre 2003). Ni l'art. 68 al. 2 let. d CPC, ni l'art. 10 LaCC, ne précisent ce qu'il faut entendre par "mandataire professionnellement qualifié". Le législateur a volontairement laissé cette notion imprécise et a souhaité une application de la norme la plus

- 7/14 -

C/28601/2011 souple possible, ce qui peut se concevoir, s'agissant de procédures soumises à la maxime d'office (ACJC/57/1987, consid. 2 in fine et réf. citées, rendu sous l'ancien droit mais conservant toute sa pertinence; ACJC/1145/2003 précité). La Cour a déjà jugé qu'un mandataire est "professionnellement qualifié" dès que la pratique lui a permis d'acquérir au moins les connaissances juridiques élémentaires dans les domaines relevant de la procédure en matière de baux et loyers (ACJC/57/1987 et ACJC/1145/2003 précités). De plus, il doit être admis que le titulaire du brevet d'avocat inscrit au barreau possède, en raison de sa formation, à l'évidence les qualités requises pour être considéré comme un mandataire professionnellement qualifié. A cet égard, D_____ remplit certes les conditions requises : il est titulaire d'une licence en droit, il a passé avec succès des examens nécessaires à l'obtention du brevet d'avocat et il a plaidé, en cette qualité, durant plusieurs années devant les juridictions genevoises. 3.2 Les motifs tirés de la protection des justiciables ont toutefois amené la Commission du barreau, puis sur recours le Tribunal administratif, à ordonner la radiation de D_____, en raison de la délivrance de plusieurs actes de défauts de biens et de l'existence de poursuites en cours. Il se justifie en conséquence de lui interdire de représenter les parties en qualité de mandataire professionnellement qualifié, dans la mesure où, agissant en cette qualité, il n'est soumis, contrairement aux avocats, à aucun organe de surveillance ou commission de discipline.

Partant, la qualité de mandataire professionnellement qualifié ne peut pas être accordée à D_____, de sorte qu'il ne peut représenter professionnellement l'appelant dans la présente procédure. 3.3 L'acte d'appel est néanmoins recevable, l'appelant l'ayant signé (art. 311 al. 1 CPC).

E. 4

juillet 2011).

E. 4.1

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). 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. 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 (BOHNET, op. cit., n° 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959). 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

- 8/14 -

C/28601/2011 ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). Selon la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LCHAT, op. cit., p. 168-169). Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, en procédure sommaire. A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

E. 4.2

Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions légales requises par la loi soient réalisées (ATF 121 III 156 consid. 3c). Sont inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme (art. 266l à 266o CO), mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. L'inefficacité est une forme de nullité (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 729). Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus de droit manifeste, même à l'occasion de la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa et bb).

E. 4.3

Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même 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. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO. Cette situation se présente lorsque le locataire passe outre un refus du bailleur de consentir à la sous-location ou qu'il s'abstient de demander l'autorisation de sous-louer.

- 9/14 -

C/28601/2011 Dans le premier cas, s'il était en droit de refuser son consentement pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO, le bailleur peut résilier le bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, Commentaire romand, n. 4 ad art. 262 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 49 ad art. 262 CO; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 175). Comme le refus du consentement n'équivaut pas à la protestation exigée par l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur devra toutefois avoir préalablement sommé en vain le locataire de mettre un terme à la sous-location (HIGI, *ibid.*) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 3.1). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302, 446 consid. 2.2 p. 449). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 302 ss, 446 consid. 2.2 p. 449; 132 III 109). Pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, il faut cependant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO), faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine p. 304; 134 III 446 consid. 2.2 in fine p. 449). Les cas où le bailleur pourrait refuser son consentement sont énumérés à l'art. 262 al. 2 CO; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446 consid. 2.4 p. 450 = arrêt du Tribunal fédéral 4A_181/2008 du 24.6.2008 consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4C.199/1994 du 11.10.1994, consid. 4c, reproduit in SJ 1995 p. 227; 4C.124/1999 du 6.10.1999, consid. 4a, b et c; 4C.155/2000 du 30.8.2000, consid. 2b et c, reproduit in SJ 2001 I p. 17). Dans sa décision de juin 2008, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire, qui avait sous-loué depuis sept ans l'appartement à son fils et avait sollicité le transfert du bail en faveur de celui-ci, utilisait la sous-location dans un but qui lui était étranger, soit la substitution de locataires (ATF 134 III 446 consid. 2.5).

- 10/14 -

C/28601/2011 Le Tribunal fédéral a récemment retenu qu'en permettant la sous-location à l'art. 262 CO, le législateur n'avait certainement pas en vue des locataires qui s'incrument dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. La sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer. Si l'on ne veut pas que la sous-location soit dénaturée et qu'elle conduise à éluder les conditions d'un transfert de bail, il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire principal de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010, consid. 2.1). Il a ainsi considéré que les locataires, dont l'un était de nationalité française, qui avaient acquis une maison en France voisine et avaient annoncé leur départ de Suisse, puis avaient proposé la cession du bail en faveur des sous-locataires, n'avaient pas l'intention de réintégrer les locaux loués et abusaient en conséquence de leur droit à la sous-location (consid. 2.3). Le bailleur qui notifie un congé extraordinaire doit prouver les faits qui en sont la condition. Lorsqu'il soutient, comme en l'espèce, que le locataire n'a pas l'intention de réintégrer les locaux et abuse en conséquence de son droit de sous-louer, il lui incombe d'apporter la preuve des faits qui permettent de parvenir à cette conviction (art. 8 CC). Cependant, s'il est parvenu à apporter des preuves convaincantes, le locataire ne peut pas se désintéresser de l'administration des preuves et il doit s'efforcer de prouver les circonstances particulières qui pourraient ébranler la force probante des éléments apportés par le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 2.2).

E. 4.4

En l'espèce, l'appelant soutient que l'intimée ne dispose pas de motif pour s'opposer à la sous-location. Sans prendre de conclusions formelles à cet égard, la Cour retient que l'appelant se prévaut de l'inefficacité du congé, qu'il peut faire valoir dans la procédure d'appel. L'appelant n'a pas rendu vraisemblable que l'ancienne bailleresse aurait donné son accord à ce que le studio litigieux soit occupé par des membres du personnel de son établissement. L'accord allégué par l'appelant ne ressort pas du libellé du contrat de bail, lequel prévoit que la destination des lieux est l'"habitation exclusivement". L'appelant indique que l'appartement serait mis à disposition d'un membre de sa famille et qu'il ne s'agit ainsi pas d'une sous-location. La Cour retient toutefois que l'appelant admet lui-même qu'il retient du montant du salaire de sa cousine, employée de sa société, le montant du loyer, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une mise à disposition à titre gratuit d'un logement, mais bien d'une sous-location.

- 11/14 -

C/28601/2011 En outre, l'appelant a pris, le 9 novembre 2010, l'engagement de réintégrer le logement d'ici le 30 novembre 2010, admettant par là-même qu'il ne pouvait héberger des tiers. La sous-location a, par nature, un caractère provisoire. Il convient dès lors d'examiner si l'appelant a ou non l'intention de retourner dans le logement litigieux. Il résulte de la procédure que l'appelant n'a jamais occupé lui-même le studio. Par ailleurs, l'appelant ne rend nullement vraisemblable son intention de le réintégrer. Au contraire, il argumente les conditions de la sous-location et la prétendue absence de motifs de l'intimée de s'opposer à celle-ci. Il n'indique pas avoir résilié le contrat de sous-location, ni que l'occupante lui restituera le studio. En outre, la sous-location de l'objet dure depuis de nombreuses années, soit depuis plus de

E. 7

A teneur de l'art. 17 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. * * * * *

- 14/14 -

C/28601/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juillet 2012 par A_____ contre le jugement JTBL/493/2012 rendu le 15 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28601/2011-7-SD. Dénie à D_____ la qualité de mandataire professionnellement qualifié. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; 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 : cf. considérant 1.2

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