

GE_GERICHTE ACJC/208/2025 vom 19. Februar 2025

GE Cour de justice, 2025-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_208_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/208/2025 du 19 février 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/208/2025 del 19 febbraio 2025

Erwägungen

E. 30

septembre 2023 et le 31 mai 2024. Elle précisait que chacune de ces mensualités serait "bien évidemment" accompagnée du paiement du loyer en cours, ajoutant qu'elle espérait que B_____ ANLAGESTIFTUNG accepterait cette proposition. f. Le 6 septembre 2023, B_____ ANLAGESTIFTUNG a répondu qu'elle acceptait le paiement de 9 acomptes pour le règlement de l'arriéré en 13'892 fr. à condition que A_____ SARL signe une reconnaissance de dette pour ce montant. En cas de retard dans le paiement de l'un des acomptes, la totalité de la somme serait due et "la procédure par la voie légale" serait entamée. Elle joignait des bulletins de versement pour le paiement des mensualités. g. A_____ SARL n'a pas respecté l'arrangement conclu.

- 4/12 -

C/9674/2024 A teneur des pièces déposées par celle-ci devant le Tribunal, B_____ ANLAGESTIFTUNG a fait procéder au débit direct (LSV) du loyer en 5'871 fr. du compte bancaire de A_____ SARL en date des 1er septembre, 1er novembre et 1er décembre 2023 et 3 janvier et 1er juillet 2024. Ces transactions portent les références bancaires suivantes "LOYER BRUT BL 5_____ DE 23.112017". A_____ SARL a en outre versé les montants suivants à B_____ ANLAGESTIFTUNG : 1'543 fr. 55 le 17 avril 2024, 5'871 fr. le 24 avril 2024, 5'871 fr. et 1'543 fr. 55 le 31 mai 2024, 1'543 fr. 55 le 10 juillet 2024 et 5'871 fr. le 15 août 2024. h. Par requête déposée le 25 avril 2024, B_____ ANLAGESTIFTUNG a conclu en dernier lieu à ce que le Tribunal prononce par la voie du cas clair l'évacuation de A_____ SARL, avec mesures d'exécution directe, la condamne à lui verser la somme de 25'167 fr. 70 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2023 et ordonne la libération en sa faveur de la garantie de loyer. i. Lors de l'audience du Tribunal du 16 septembre 2024, A_____ SARL a reconnu devoir la somme de 25'039 fr. 70 à sa partie adverse. L'arcade était utilisée comme salon de coiffure et les revenus de la société étaient d'environ 10'000 fr. par mois. La société n'avait pas d'autre employé que D_____, son associé gérant. Elle avait dû payer les créanciers privilégiés. B_____ ANLAGESTIFTUNG a indiqué que l'arriéré était de 25'167 fr. 70 selon décompte du 4 septembre 2024 et qu'aucun montant n'avait été versé dans le délai comminatoire. Elle persistait dans sa requête, l'octroi d'un délai de départ n'étant pas concevable au vu du montant et de l'ancienneté de l'arriéré. Le procès-verbal de l'audience indique en outre que l'avocat de A_____ SARL "plaide et conclut à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à l'octroi d'un délai humanitaire de 6 mois, au déboutement de la conclusion en paiement et sur la libération de la garantie, à tout le moins le déboutement des intérêts". Ledit procès-verbal mentionne également que l'avocat de B_____ ANLAGESTIFTUNG a plaidé et persisté dans la requête. Le décompte au 4 septembre 2024 produit par la bailleresse lors de l'audience mentionne que les montants perçus dès le

1er octobre 2023 le sont à titre d'indemnités pour occupation illicite. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- 5/12 -

C/9674/2024 EN DROIT 1. 1.1 La procédure est régie par le CPC dans sa version antérieure au 1er janvier 2025, puisque la décision litigieuse a été notifiée aux parties avant cette date (art. 405 al. 1 CPC).

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour 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 une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, l'appelante conteste que le bail ait pris fin. Compte tenu de la période de protection précitée et du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Partant, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation. L'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), doit être formé dans un délai de dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi. Il est en particulier suffisamment motivé, contrairement à ce que soutient l'intimée, de sorte qu'il est recevable. 1.2 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC). Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas dans des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

- 6/12 -

C/9674/2024 Il incombe au recourant de motiver son recours (art. 321 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 concernant l'appel, dont les principes sont applicables au recours; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit ainsi pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.4). En l'espèce, la motivation du recours ne respecte pas les exigences légales, dans la mesure où elle ne comporte aucune critique sur

les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. En particulier, la recourante ne se prévaut d'aucun motif de sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, pas plus qu'elle n'en sollicite un. Partant, le recours sera déclaré irrecevable. 1.3 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).

2. 2.1 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Les nova doivent eux aussi en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

Dans le cadre d'une requête fondée sur l'art. 257 CPC, le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles (vrais nova), même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est par contre loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clair devant le premier juge. Cette interdiction ne

- 7/12 -

C/9674/2024 saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la locataire qui a été atraite en première instance, par la requête en cas clair de la bailleresse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, l'intimée a produit une pièce nouvelle. Celle-ci n'étant pas pertinente pour l'issue du litige, il n'est pas nécessaire de trancher la question de sa recevabilité.

Les pièces produites par l'appelante avec son écriture spontanée du 22 novembre 2024 sont quant à elles irrecevables, car fournies après l'échéance du délai d'appel. 3. L'appelante a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige. 4. Le Tribunal a retenu que l'intimée avait valablement résilié le bail de l'appelante pour défaut de paiement, puisqu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire. Le fait que, par la suite, un arrangement de paiement avait été pris par les parties n'était pas déterminant. Cet arrangement n'avait pas été respecté et aucun élément du dossier ne permettait de retenir que l'intimée aurait retiré la résiliation. L'évacuation de l'appelante, qui ne disposait d'aucun titre lui permettant de se maintenir dans les locaux, devait être prononcée.

L'appelante fait valoir que le Tribunal aurait violé son droit d'être entendue car il n'avait pas fait figurer au procès-verbal de l'audience du 16 septembre 2024 l'argument qu'elle avait

soulevé lors de celle-ci, à savoir que la résiliation du bail avait été retirée oralement par l'intimée lors de l'entretien téléphonique qu'un employé de la régie en charge de la gestion de l'immeuble avait eu avec l'appelante le 31 août 2023. Le retrait de la résiliation était confirmé par le fait que, au-delà de l'échéance du congé, l'intimée avait continué à prélever, au moyen d'un ordre de débit direct, le montant du loyer de son compte, en indiquant pour référence "loyer brut" et "BL 5 _____ DE 23.11.2017", ce qui correspondait bien à son bail à loyer. Les décomptes produits par l'intimée devant le Tribunal étaient contradictoires puisque le décompte déposé à l'appui de la demande indiquait que les montants reçus postérieurement au 30 septembre 2023 l'avaient été à titre de loyer, alors que le décompte du 4 septembre 2024 indiquait qu'il s'agissait d'indemnités pour occupation illicite. La résiliation ayant été retirée, le Tribunal n'était pas fondé à ordonner son évacuation.

L'intimée conteste avoir retiré la résiliation lors de l'entretien téléphonique précité. 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

- 8/12 -

C/9674/2024 pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, 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). Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement. 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 d'une jurisprudence éprouvées. 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2).

4.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 4.1.3 Le contrat de bail peut être conclu oralement de manière tacite ou par acte concluant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant, pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. Selon la jurisprudence, la conclusion

par actes concluants d'un nouveau bail consécutif à une résiliation suppose que durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral

- 9/12 -

C/9674/2024 4A_75/2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités; 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1, rés. in CdB 2008 p. 117/DB 2008 p. 54; 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1, rés. in DB 2005 p. 15). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve expresse et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_499/2013 précité consid. 3.1.1). 4.2 En l'espèce, la question de savoir si le Tribunal a violé le droit d'être entendue de l'appelante en ne retranscrivant pas, ne serait-ce que sommairement, les arguments qu'elle a soulevés dans sa plaidoirie, peut souffrir de rester indéterminée. En effet, même à supposer que l'appelante ait allégué en temps utile que la résiliation avait été retirée par l'intimée lors d'un entretien téléphonique intervenu le 31 août 2023, cet élément n'aurait pas été décisif. L'appelante conteste avoir retiré la résiliation litigieuse lors de l'entretien téléphonique précité et aucun élément du dossier ne permet de retenir que le congé aurait été effectivement retiré oralement à cette occasion. Les allégations de l'appelante sur ce point, qui ne sont confirmées par aucun élément du dossier, sont dénuées de crédibilité. L'intimée n'avait aucune raison de retirer le congé une semaine après la notification de celui-ci, sur la foi d'une simple conversation téléphonique, alors qu'elle n'avait reçu aucun paiement supplémentaire. La teneur du courrier adressé par l'appelante à l'intimée le 31 août 2023 confirme ce qui précède. Dans ce courrier, l'appelante formule le vœu que l'intimée accepte sa proposition de règlement des arriérés, ce qui démontre que celle-ci n'avait pas été acceptée téléphoniquement auparavant. A cela s'ajoute que ce courrier ne mentionne pas un retrait du congé. La lettre de l'intimée du 6 septembre 2023 ne mentionne pas non plus que celle-ci s'engagerait à retirer la résiliation. Dans ce courrier, l'intimée souligne au contraire qu'en cas de retard dans le paiement de l'un des acomptes, la procédure légale serait entamée. Le fait que les avis de débit des prélèvements directs effectués par l'intimée sur le compte de l'appelante entre septembre 2023 et juillet 2024 portent la mention "loyers bruts" et se réfèrent au contrat de bail du 23 novembre 2017 n'est pas décisif. En effet, l'on ne peut déduire des mentions figurant sur lesdits avis de débit une volonté de l'appelante de retirer la résiliation du bail. Cela est d'autant plus vrai que l'un des prélèvements dont se prévaut l'appelante est intervenu en juillet 2024, alors que la procédure d'évacuation était déjà pendante.

- 10/12 -

C/9674/2024 Le fait que le décompte produit par l'intimée à l'appui de sa demande fasse état du paiement de loyers, même pour la période postérieure à la résiliation, n'est pas décisif non plus. A la lecture de la requête en évacuation auquel ce décompte était annexé, l'appelante ne pouvait que comprendre que l'intimée maintenait le congé. La situation a d'ailleurs été rectifiée par la suite, puisque le décompte du 4 septembre 2024 produit par l'intimée lors de l'audience du Tribunal mentionne que les montants perçus par celle-ci dès

le 1er octobre 2023 le sont à titre d'indemnités pour occupation illicite. Il résulte de ce qui précède que, même à supposer que les allégations de l'appelante fondant son argumentation présentée en appel soient recevables, ladite argumentation doit être écartée car elle est manifestement mal fondée et inconsistante. L'appelante ne conteste par ailleurs pas que la résiliation du bail est valable au regard des exigences posées par l'art. 257d CO. Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre que le cas était clair et que l'évacuation de l'appelante devait être prononcée, puisqu'elle ne disposait plus de titre l'autorisant à occuper les locaux. 5. Le Tribunal a retenu qu'il ressortait du dernier décompte produit par l'intimée que l'appelante lui devait 25'167 fr. 70 à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite, de sorte qu'elle devait être condamnée à lui verser ce montant, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 15 janvier 2024.

L'appelante émet la critique suivante à l'encontre de cette dernière date : "Contrairement à ce que retient l'autorité précédente, il devra être constaté que l'Intimée, vu ses propres manifestations unilatérales, n'était pas fondée à réclamer des intérêts moratoires à l'Appelante ou, à tout le moins, que ses allégations à cet égard n'étaient pas suffisamment étayées. En tout état, il devra être retenu que la date de départ des intérêts ne peut être fixée au 1er novembre 2023, comme y concluait l'Intimée, ni au 15 janvier 2024 comme le soutient le Jugement entrepris".

Il est douteux que cette argumentation confuse et peu étayée soit conforme aux exigences de recevabilité prévues par l'art. 311 CPC.

En tout état de cause, le raisonnement du Tribunal n'est pas critiquable. Celui-ci a constaté à juste titre que le décompte du 4 septembre 2024 produit par l'intimée confirmait la réalité des prétentions de celle-ci portant sur un montant de 25'167 fr. 70 dû au titre de loyers et/ou d'indemnités pour occupation illicite. Ce montant correspond d'ailleurs à peu de choses près au montant de 25'039 fr. 70 reconnu par l'appelante lors de l'audience du Tribunal du 16 septembre 2024.

- 11/12 -

C/9674/2024

Il ressort du décompte précité que le loyer n'a plus été à jour depuis mars 2023, de sorte que la date moyenne du 1er janvier 2024 retenue par le Tribunal comme point de départ des intérêts moratoires paraît appropriée. Il résulte de ce qui précède que les griefs de l'appelante sont infondés, de sorte que le jugement querellé sera confirmé. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 12/12 -

C/9674/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2024 par A_____ SARL contre le jugement JTBL/987/2024 rendu le 16 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9674/2024. Déclare irrecevable le recours formé par la précitée contre le même jugement. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs, Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.