

GE_GERICHTE ACJC/250/2020 vom 10. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_250_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/250/2020 du 10 février 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/250/2020 del 10 febbraio 2020

Erwägungen

E. 15

juillet 2019 était le premier courrier qu'il avait reçu l'informant du changement de gérance. Il avait pour sa part régulièrement versé les loyers à l'ancienne régie, E_____ SA, par ordre permanent. Il n'avait eu connaissance du courrier du 26 juillet, posté le 29 juillet, qu'en date du 31 juillet 2019, étant en déplacement à l'étranger, et avait immédiatement entrepris les démarches pour payer la somme réclamée. Les loyers avaient été payés à double jusqu'à ce qu'il ait pu les récupérer de l'ancienne régie. S'agissant de la résiliation mentionnée dans le courrier du 26 juillet 2019, il n'en avait pas eu connaissance. A aucun moment, il n'avait eu l'intention de ne pas payer les loyers, lesquels avaient été réglés mais au mauvais sujet. Dès la prise de connaissance de ce problème, le 31 juillet 2019, le versement du solde avait été ordonné. Il restait donc dans l'attente d'un règlement qu'il espérait favorable. Par email du 6 août 2019, la Régie a répondu qu'une lettre avait été adressée à tous les locataires en fin d'année 2018 pour les informer du changement de gérance et que le tableau d'information dans l'entrée de l'immeuble avait dû être mis à jour début 2019 avec toutes les informations concernant celle-ci. La mise en demeure et l'avis de résiliation lui avaient été adressés par courriers recommandés. Depuis début 2019, la Régie avait reçu la somme de 1'400 fr., le 7 février 2019, de l'ancienne régie pour les mois de janvier et février 2019, et la somme de 4'200 fr. de C_____, le 5 août 2019, pour les mois de mars à juillet 2019 (y compris frais de rappel). Il restait donc encore devoir la somme de 830 fr. d'indemnité pour occupation illite pour le mois d'août 2019. S'agissant de la suite qui serait donnée à la résiliation du bail, la Régie reviendrait à lui ultérieurement. m. Par courriel du 12 août 2019, C_____ a transmis à la Régie copie des relevés bancaires attestant de l'exécution des ordres permanents de paiement des loyers pour toute l'année 2019 auprès de E_____ SA.

- 5/11 -

C/19148/2019 Par courriel du 13 août 2019, la Régie a répondu que le versement des loyers à l'ancienne régie n'annulait pas la procédure en cours. n. Par courriel du 15 août 2019, E_____ SA a confirmé à la régie B_____ SA que C_____ avait continué à verser les loyers en ses livres. Le 6 mars 2019, le loyer du mois de mars lui avait été remboursé. Il restait donc encore dans leurs comptes la somme de 4'150 fr., soit cinq mois de loyer, le dernier versement étant celui du 30 juillet 2019. Ce montant pourrait être versé à la régie B_____ SA, pour autant que C_____ cesse de verser son loyer auprès d'elle. o. Par requête adressée au Tribunal le 20 août 2019, la bailleresse, procédant par la procédure de cas clair, a conclu à l'évacuation de C_____ et de la sous- locataire, D_____, avec exécution directe du jugement d'évacuation. p. Lors de l'audience du 17 octobre 2019 du Tribunal, C_____, représentant également D_____, a déclaré avoir déplacé sa résidence principale à G_____ [France] fin 2010/début 2011, pour des raisons professionnelles. Il ne vivait pas sur place. Il avait gardé ce "pied à terre" à Genève car il souhaitait y revenir vivre

dans le futur. L'appartement était occupé par D_____, son époux et leur enfant. D_____ lui communiquait les courriers. Leurs deux noms figuraient sur la boîte aux lettres. Un ordre permanent de paiement du loyer avait été mis en place en faveur de l'ancienne régie, de sorte que les loyers avaient été régulièrement payés, mais à la mauvaise régie. Le loyer du mois de mars avait été remboursé directement à D_____, car il avait annoncé à la régie E_____ SA sa cohabitation avec D_____. Dès qu'il avait eu connaissance du litige, il avait immédiatement versé le solde requis, avant même d'avoir pu récupérer l'argent de l'ancienne régie. Il avait ensuite mis en place un nouvel ordre permanent en faveur de B_____ SA. La bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a confirmé que la situation financière était à jour, mais et déclaré que ce litige avait mis en évidence que C_____ n'habitait plus le logement. Le locataire avait été informé du changement de régie par courrier du 16 novembre 2018. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 1.1 La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 6/11 -

C/19148/2019 1.2 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). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 13 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 remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétique- ment perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de l'appartement de 830 fr., charges comprises, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (830 fr. x 6 mois = 4'980 fr.), de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre le jugement entrepris. 1.3 Le délai de recours est de 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjeté dans le délai précité (art. 142 al. 3 et 321 al. 2 CPC) et selon la forme prescrite (art. 130, 131 et 321 al. 1 CPC), le recours est recevable. En revanche, la réponse expédiée par les intimés le 5 décembre 2019 est irrecevable car tardive. Les intimés ont en effet reçu le 13 novembre 2019 le courrier de la Cour leur impartissant un délai de 10 jours pour déposer leur réponse, délai qui est venu à échéance le 23 novembre 2019 (samedi), reporté au 25 novembre 2019 (art. 142 al. 3 CPC). Ladite écriture ne sera dès lors pas prise en considération. 1.4 Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC).

- 7/11 -

C/19148/2019 1.5 Le locataire sera désigné comme l'intimé n. 1 et la sous-locataire comme l'intimée n. 2. 2. La recourante reproche au Tribunal d'avoir retenu que le cas n'était pas clair et d'avoir en conséquence déclaré irrecevable la requête en évacuation. 2.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, 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 et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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 est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. 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 du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2019 du 12 septembre 2019 consid. 3.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral consid. 4A_295/2019 précité consid. 3.2; 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

- 8/11 -

C/19148/2019 2.2 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce. Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7). 2.3 L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure

conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine). 2.4 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.).

- 9/11 -

C/19148/2019 Selon l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation. Le locataire peut ainsi faire échec à la demeure en faisant valoir que le bailleur est lui-même en demeure (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 26 ad art. 257d, p. 247), en particulier lorsque le bailleur est responsable du retard. Tel est par exemple le cas lorsque le bailleur fournit de fausses indications quant au lieu de paiement (arrêt du Tribunal fédéral 4C_65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 871; LACHAT, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 5 ad art. 257d CO). L'avis comminatoire est en conséquence dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul (ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018 consid. 4.1; ACJC/374/2012 du 19 mars 2012 consid. 4.2; LACHAT, Commentaire Romand, op. cit., ibidem). 2.5 A teneur de l'art. 167 CO, le débiteur est valablement libéré si, avant que la cession ait été portée à sa connaissance par le cédant ou le cessionnaire, il paie de bonne foi entre les mains du précédent créancier. En conséquence, lorsqu'une cession claire a été portée à la connaissance du débiteur cédé, celui-ci ne peut se libérer qu'en payant entre les mains du cessionnaire, et non pas du précédent créancier (le cédant). 2.6 Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Cette conception est approuvée par la doctrine majoritaire s'agissant de la notification d'une résiliation de bail à loyer (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal

fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de

- 10/11 -

C/19148/2019 sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). Une tentative de notification n'est toutefois valable que si son destinataire devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de l'autorité ou d'une partie contractante (ATF 119 V 89 consid. 4b). Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le locataire qui est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer doit s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.3). 2.7 En l'espèce, jusqu'à la fin de l'année 2018, la gestion de l'immeuble avait été confiée à E_____ SA. Il résulte de la procédure que l'intimé n. 1 avait mis en place un ordre permanent de paiement du loyer, en faveur de la précitée. L'appelante allègue avoir informé l'intimé n. 1 du changement de gérance de l'immeuble par pli simple du 16 novembre 2018, joignant de nouveaux bulletins de versement, ce que celui-ci conteste. Aucun élément du dossier ne vient corroborer la réception par l'intimé n. 1 de cette correspondance. Il en va de même du courrier de rappel du 15 février 2019. Il résulte de la procédure que l'intimé n. 1 a continué de verser le loyer auprès de l'ancienne régie, laquelle a transféré, début février 2019, les loyers des mois de janvier et février 2019 à la nouvelle régie. Dès ce moment, l'appelante, constatant que les loyers n'étaient pas versés en ses mains, devait s'assurer de ce que l'intimé n. 1 avait eu connaissance du changement de gérance et des nouvelles références bancaires. Dès lors que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable avoir transmis dites informations à l'intimé n. 1, elle se trouvait en demeure. Cette demeure empêchait dès lors l'intimé n. 1 d'être en demeure de payer le loyer. Par ailleurs, en l'absence de prise de connaissance de tels renseignements, l'intimé n. 1 pouvait de bonne foi s'acquitter du loyer en mains de la précédente régie. Par conséquent, l'état de fait n'est pas clair, ce qu'a retenu à bon droit le Tribunal. Par ailleurs, dès lors qu'il versait, chaque mois, le loyer en mains de la précédente gérance, l'intimé n. 1 n'était pas en retard dans le paiement du loyer, de sorte qu'il ne devait pas s'attendre à recevoir un courrier (recommandé) de mise en demeure. Partant, la fiction de notification de l'avis comminatoire ne s'applique pas en l'espèce. La situation juridique n'est ainsi également pas claire. Les conditions d'application de la procédure sommaire n'étant pas réunies, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête formée par l'appelante. 2.8 Le jugement sera ainsi intégralement confirmé. 3. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/19148/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 novembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1015/2019 rendu le 17 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19148/2019-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

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.