

## **GE\_GERICHTE ACJC/312/2020 vom 24. Februar 2020**

GE Cour de justice, 2020-02-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_312\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_312_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/312/2020 du 24 février 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/312/2020 del 24 febbraio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Le Tribunal a retenu que, même s'il devait s'avérer que l'appelant n'avait, comme il l'alléguait, pas signé le courrier de résiliation du bail du 28 mai 2018, il avait accepté la résiliation du bail pour son échéance en signant le courrier du 11 juillet 2018. Il s'était qui plus est engagé à restituer l'appartement au 30 juin 2019 dans le cadre de la convention de séparation conclue avec son partenaire enregistré. Le bail avait donc été valablement résilié avec effet à cette dernière date. En continuant à occuper les locaux, l'appelant violait son obligation de restituer la chose à la fin du bail, de sorte que son évacuation devait être prononcée. L'appelant fait valoir que les bailleurs "ont manqué d'alléguer et d'établir le type de propriété collective, l'existence d'une décision unanime ou prise à la double majorité ainsi que l'identité même des parties au contrat et à la procédure". La "situation juridique et factuelle" n'était par conséquent pas suffisamment claire, de sorte que la requête en évacuation était irrecevable. Il n'avait pas signé le courrier de résiliation du 28 mai 2018. Le fait qu'il ait signé le courrier du 11 juillet 2018, "ne pouvait être interprété comme une proposition de résiliation au mois de juin 2019". En outre, il ne lisait pas le français. La convention de séparation avait été signée sous la contrainte et il ne l'avait pas comprise. Les pièces produites par O \_\_\_\_\_ et non traduites devaient être écartées de la procédure. Au vu de ces éléments, le cas n'était pas clair et la demande devait être déclarée irrecevable.

#### **E. 3.1.1**

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

- 7/10 -

C/15278/2019 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3). 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 (cf. toutefois arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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. 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. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

### **E. 3.1.2**

Lorsque les parties sont convenues d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

### **E. 3.2**

En l'espèce aucun élément du dossier ne permet de retenir que la signature de l'appelant figurant sur le courrier adressé aux bailleurs le 28 mai 2018 aurait été falsifiée par son partenaire enregistré. En particulier, le fait qu'il ait signé le courrier du 11 juillet 2018, faisant référence à la résiliation du 28 mai 2018, atteste de ce qu'il avait pris part à cette démarche ou du moins qu'il l'a ratifiée par la suite. L'accord de l'appelant avec la résiliation du contrat de bail pour le 30 juin 2019 est en outre confirmé par le fait que la convention de séparation conclue avec son partenaire et signée par ses soins le 29 juin 2019 mentionne expressément que le bail de l'appartement litigieux expire au 30 juin 2019 et qu'il s'engage à libérer celui-ci dès le 1er juillet 2019.

- 8/10 -

C/15278/2019 L'appelant ne fournit aucun élément de preuve à l'appui de ses allégations selon lesquelles la convention de séparation aurait été signée "sous une certaine forme de contrainte financière". L'appelant a en particulier été représenté par un avocat dans ce cadre et rien ne permet de penser que celui-ci ne lui a pas expliqué le sens de la convention qu'il signait. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il n'y a pas lieu d'écarter de la procédure la convention de séparation précitée au motif que celle-ci n'a pas été intégralement traduite en français. En effet, les passages pertinents ont été traduits dans l'écriture déposée par O\_\_\_\_\_. En tout état de cause, puisque l'appelant ne parle pas français, une telle traduction ne lui aurait guère été utile. Il n'y a pas non plus lieu d'écarter de la procédure les échanges de correspondance entre O\_\_\_\_\_ et l'appelant rédigés en anglais, puisque ce dernier parle anglais. Il aurait au demeurant incombé à l'appelant de réclamer une traduction de ces documents devant le Tribunal, s'il l'estimait nécessaire. La résiliation signifiée par les locataires aux bailleurs pour le 30 juin 2019, terme contractuel, ayant été acceptée par ces derniers, le contrat a pris fin à cette date. A cet égard, contrairement à ce que soutient

l'appelant, la validité de cette acceptation n'est pas soumise à la production par les bailleurs d'une décision de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble litigieux. La production d'une telle décision n'est pas non plus une condition de recevabilité de l'action en évacuation. Tous les copropriétaires de l'immeuble litigieux ont valablement donné procuration à leur représentante, dans le cadre de la présente procédure, pour engager une telle action, ce qui est suffisant pour établir leur qualité pour agir. L'identité des parties au contrat et à la procédure n'est quant à elle pas litigieuse et il n'y a aucune ambiguïté sur ce point. Il résulte de ce qui précède que, comme l'a constaté à bon droit le Tribunal, l'appelant ne dispose plus, depuis le 1er juillet 2019, de titre l'autorisant à occuper l'appartement litigieux, de sorte que son évacuation doit être prononcée.

#### **E. 4**

Le recourant requiert l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois dès l'entrée en force de la décision d'évacuation, faisant valoir "sa situation financière" et le fait qu'il n'a pas donné son accord à la résiliation du contrat de bail.

##### **E. 4.1**

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par les art. 335 ss CPC.

- 9/10 -

C/15278/2019 En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile prévoit également que le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

##### **E. 4.2**

En l'espèce, il ressort des considérants ci-dessus que le recourant a lui-même résilié son bail. Au regard du fait que le recourant ne paie qu'irrégulièrement le loyer - les arriérés étant de plus de 6'000 fr. en septembre 2019 - que le bail n'est pas de longue durée, puisqu'il a été conclu en 2014, et que l'appelant n'a occupé pendant cette période que partiellement le logement litigieux puisqu'il habitait également à Zurich, il ne se justifie pas de surseoir plus longtemps à l'évacuation. Le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera dès lors confirmé.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/15278/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 21 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/942/2019 rendu le 19 septembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15278/2019-7-SD. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; 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.