

## **GE\_GERICHTE ACJC/375/2012 vom 19. März 2012**

GE Cour de justice, 2012-03-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_375\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_375_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/375/2012 du 19 mars 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/375/2012 del 19 marzo 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'art. 125 let. c CPC prévoit que le tribunal, pour simplifier le procès, peut notamment ordonner la jonction de causes. Au regard des liens évidents entre la procédure en évacuation de l'appartement (C/15733/2011) et celle en évacuation de la place de parc (C/17770/2011), de l'identité ou à tout le moins de la similarité des écritures et des pièces produites, il apparaît opportun de joindre ces deux causes. Compte du fait qu'une telle décision n'est pas de nature à léser d'une quelconque manière les parties, il n'y a pas lieu de les inviter à se déterminer sur ce point; l'arrêt statuera sur l'appel et sur le recours, comme si ces deux procédures avaient été conduites séparément (cf. STAEHELIN, in SUTTER-SOMM/- HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 5 et 7 ad art. 125 CPC).

- 6/12 -

C/15733/2011

#### **E. 2.1**

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). Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). En l'occurrence, s'agissant de procédures en évacuation et en exécution dans un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement attaqué, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (cf. arrêt 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2), soit, concernant l'appartement, 14'600 fr. (loyer mensuel hors charges d'au moins 1'460 fr. [1'560 fr. - 100 fr.] x 10 mois), et, concernant la place de parc, 1'450 fr. (145 fr. x 10 mois). La période de 10 mois environ correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et deux mois le cas échéant avant l'exécution forcée. C'est donc à juste titre que la locataire a formé un appel contre le jugement prononçant son évacuation de l'appartement (C/15733/2011), et un recours contre le jugement prononçant son évacuation de la place de parc (C/17770/2011).

#### **E. 2.2**

En vertu de 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. Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure

sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de 10 jours. Conformément à l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, les mêmes règles s'appliquent au recours. En l'occurrence, tant l'appel que le recours ont été déposés dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, de sorte qu'ils sont tous deux formellement recevables.

### **E. 2.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC), le recours pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

### **E. 2.4**

La question de savoir si les nouvelles pièces produites par l'appelante que sont le certificat de garantie de loyer établi le 19 mai 2008 par SWISSCAUTION et les récépissés de deux bulletins de versement du loyer sont recevables ou non en regard de l'art. 317 al. 1 CPC peut demeurer indécise, étant donné qu'elles ne sont en tout état de cause pas pertinentes.

- 7/12 -

C/15733/2011 L'existence des procédures C/8267/2011 et C/8268/2011 est un fait notoirement connu de la Cour au sens de l'art. 151 CPC, que celle-ci peut prendre en considération d'office (cf. SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 151; TAPPY, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 20 ad art. 221). Le procès-verbal de l'audience du 12 juillet 2011 produit par l'appelante peut donc être pris en compte sans restriction par la Cour. Enfin, le relevé au 14 décembre 2011 produit par l'intimée, postérieur au prononcé des jugements querellés, est recevable.

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 241 CPC, toute transaction, tout acquiescement et tout désistement d'action consignés au procès-verbal par le tribunal doivent être signés par les parties (al. 1); une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force (al. 2); le tribunal raye l'affaire du rôle (al. 3). Sans le respect de la forme écrite et de la signature des parties, la manifestation de volonté de celles-ci est sans effet et la décision de rayer la cause du rôle est viciée (LEUMANN LIEBSTER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 12 ad art. 241 CPC). Dans un tel cas toutefois, le juge pourrait considérer que le procès est devenu sans objet, en application de l'art. 242 CPC (TAPPY, op. cit., n. 23 ad art. 241). En l'espèce, faute de signature du procès-verbal de l'audience du 12 juillet 2011 par l'intimée, le retrait de sa demande qui y est protocolé ne saurait avoir les effets d'une transaction, d'un acquiescement ou d'un désistement d'action.

### **E. 3.2**

D'après l'art. 242 CPC, si la procédure prend fin pour d'autres raisons sans avoir fait l'objet d'une décision, elle est rayée du rôle. Contrairement à la situation résultant d'une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action, il n'y a, dans les cas visés par l'art. 242 CPC, pas d'acte d'une partie bénéficiant de la même force de chose jugée qu'une décision. En soi, un nouveau procès sur le même objet pourrait être introduit à nouveau (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6953; TAPPY, op. cit., n. 8 ad art. 242), pour autant qu'il soit recevable, en particulier quant à l'existence d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC (ibidem). Dans le cas présent, l'intimée a, dans le cadre des

procédures C/8267/2011 et C/8268/2011, retiré ses demandes parce que, se fondant sur l'indication du service des évacuations de la Police relative au domicile officiel de la locataire, elle pensait alors ne pas être en mesure de fournir la preuve de l'acheminement du congé. Les propos précédents de son représentant selon lesquels l'intimée

- 8/12 -

C/15733/2011 était prête à ne pas requérir l'évacuation forcée avaient manifestement trait à l'exécution d'un jugement d'évacuation à rendre et étaient conditionnés au paiement régulier du loyer par l'appelante. Lorsqu'elle a déposé ses requêtes en évacuation et exécution le 23 août 2011, l'intimée n'avait ainsi pas perdu un intérêt digne de protection dans la mesure où il lui était apparu que le domicile déterminant pour la notification des actes à la locataire était finalement bien l'adresse de l'appartement litigieux, rue X\_\_\_\_\_ à Genève. La question de savoir si le retrait des demandes d'évacuation suivi du dépôt de nouvelles demandes était judicieux ou non au plan procédural ne saurait avoir une incidence à cet égard.

### **E. 3.3**

Il s'ensuit que les nouvelles requêtes en évacuation et exécution déposées par l'intimée le 23 août 2011 étaient recevables également sous l'angle de l'art. 59 CPC.

### **E. 3.4**

Par ailleurs, l'appelante n'a pas fait valoir d'éventuels motifs tendant à excuser ou justifier son absence dans les procédures de première instance.

### **E. 4**

En vertu de l'art. 257 CPC, 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; b. la situation juridique est claire (al. 1); cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de 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. 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 ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral précité, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la catégorie des cas clairs (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167).

### **E. 5.1**

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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

- 9/12 -

C/15733/2011 dans ce délai il résiliera le bail; ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur est assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

### **E. 5.2**

En vertu de l'art. 257c CO - règle dispositive -, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Lorsque le bailleur remet au locataire des bulletins de versement, le paiement intervient au moment où le locataire s'est acquitté du montant au guichet postal; il importe peu que le compte bancaire ou postal du bailleur ne soit crédité qu'après la fin de ce délai (ATF 124 III 145 = JdT 2000 I 220; BIERI, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 13 ad art. 257c CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 312). En l'occurrence, l'intimée n'a rien allégué ni établi en lien avec le moment de l'exigibilité du paiement des loyers. D'après les déclarations faites par son représentant à l'audience du 12 juillet 2011, elle semblait tolérer que les versements soient effectués au plus tard le 10 du mois en cours. S'agissant de l'appartement et si l'on appliquait l'art. 1 al. 1 du contrat-cadre romand de baux à loyer du 12 décembre 2007 (CCR), aux termes duquel le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire, le terme de l'exigibilité du loyer de novembre 2010 pouvait être le cas échéant le 31 octobre 2010 (cf. HIGI, Zürcher Kommentar, volume V2b, Die Miete, 1994, n. 10 ad art. 257c CO). Partant et en tout état de cause, l'intimée, lorsqu'elle a notifié l'avis comminatoire le 1er novembre 2010 concernant l'appartement et la place de parc, ne pouvait pas savoir si l'appelante avait réglé les loyers de novembre 2010 à la poste au moyen du bulletin de versement, mode de paiement qui était convenu. Ainsi, il y a lieu de considérer que le terme de l'exigibilité a été de facto reporté, pour tenir compte de la réception du paiement, au moins aux premiers jours de novembre 2010, plus précisément au jour précédant celui où l'intimée pouvait savoir que le loyer n'avait pas été payé dans les temps requis.

- 10/12 -

C/15733/2011 L'intimée n'était dès lors pas fondée à réclamer les loyers de novembre 2010 par l'avis comminatoire du 1er novembre 2010.

### **E. 5.3**

Il ressort du relevé au 14 décembre 2011 produit par l'intimée en seconde instance que l'appelante a payé les loyers du mois d'octobre en date du 18 novembre 2010, soit dans le délai comminatoire.

### **E. 5.4**

Les congés apparaissent en conséquence inefficaces, ce qui doit être constaté même si la locataire n'a pas agi dans les 30 jours devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c/aa).

#### **E. 6**

Il s'ensuit que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC ne sont pas remplies, de sorte que les requêtes en évacuation et exécution déposées le 23 août 2011 par l'intimée sont irrecevables, conformément à l'art. 257 al. 3 CPC.

#### **E. 7**

A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. \* \* \* \* \*

- 11/12 -

C/15733/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1339/2011 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15733/2011-7-SE. Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1340/2011 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17770/2011-7-SE. Préalablement : Joint les procédures C/15733/2011 et C/17770/2011 sous la référence C/15733/2011-7- SE. Au fond : Sur appel, annule le jugement JTBL/1339/2011 et déclare irrecevable la requête en évacuation et exécution déposée le 23 août 2011 par B\_\_\_\_\_SA contre A\_\_\_\_\_, cause C/15733/2011-7-SE. Sur recours, annule le jugement JTBL/1340/2011 et déclare irrecevable la requête en évacuation et exécution déposée le 23 août 2011 par B\_\_\_\_\_SA contre A\_\_\_\_\_, cause C/17770/2011-7-SE. 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; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 12/12 -

C/15733/2011 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.