

GE_GERICHTE ACJC/382/2015 vom 10. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_382_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/382/2015 du 10 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/382/2015 del 10 giugno 2014

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 du Tribunal fédéral 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, 2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC). 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 alinéa 1 lettre e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral

- 6/9 -

C/27571/2012 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des différents objets, charges comprises, s'élève actuellement à 20'057 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 alinéa 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'avis de débit du 21 juillet 2012 produit par l'appelante n'est pas recevable, puisque rien n'empêchait celle-ci de le produire en première instance déjà.

E. 3.1

En vertu de 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 dans ce délai il résiliera le bail (al. 1, 1ère phrase). Ce délai doit être, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1, 2ème phrase in fine). 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 trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). En l'espèce, les parties s'accordent à dire que les conditions de l'art. 257d CO étaient en l'espèce réunies, ce que les premiers juges ont également constaté, à bon droit au vu des pièces versées au dossier.

E. 3.2

L'appelante soutient que les congés sont annulables, au motif qu'ils contre- viennent aux règles de la bonne foi. Un congé donné pour défaut de paiement peut être annulé sur la base des art. 271 ou 271a CO, sous réserve des motifs figurant aux art. 271a alinéa 1 lettres d et e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1). Le droit du bailleur de résilier le contrat de bail pour défaut de paiement du loyer s'oppose

- 7/9 -

C/27571/2012 à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive; le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, le montant correspondant à un loyer ne l'étant quoi qu'il en soit jamais (arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7). L'annulation du congé pourra également être prononcée si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_497/2011 du 22 décembre 2011 et les références citées; 4A_566/2011 du 6 décembre 2011; ACJC/342/2013 du 18 mars 2013). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_497/2011 précité; ATF 120 II 105 consid. 3c; LACHAT, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO).

E. 3.3

En l'espèce, la Cour ne peut que constater, à l'instar du Tribunal, que les congés ne sont pas contraires aux règles de la bonne foi. L'appelante soutient que l'arriéré a été soldé très peu de temps après l'échéance de la mise en demeure. En l'occurrence, son paiement est intervenu trois jours après celle-ci (puisque le 15 juillet 2012, trentième jour depuis la mise en demeure, était un dimanche). La question de savoir s'il s'agit-là d'un retard admissible au sens des jurisprudences précitées peut toutefois être laissée ouverte, dans la mesure où il est indéniable que la locataire ne s'est pas toujours acquittée à temps du loyer dans le passé, et a fait l'objet de mises en demeure de l'intimée reçues quelques mois auparavant. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera ainsi confirmé.

E. 4

Alors même qu'elle conclut également à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris, lesquels portent sur la question de l'évacuation de la locataire et de l'exécution directe de cette évacuation, l'appelante ne motive nullement son appel sur ces points. Elle a toutefois précisé, dans le cadre de sa réplique, que l'annulation des congés aurait pour conséquence évidente le rejet de la requête en évacuation de la bailleuse, de sorte que de plus amples développements juridiques étaient superflus, ce qui ne saurait être nié. Ses conclusions à cet égard sont donc bien recevables, mais doivent être rejetées, dans la mesure où les congés sont valables et qu'elle n'émet au surplus aucune autre critique à l'égard des considérants du jugement portant sur ces points.

- 8/9 -

C/27571/2012 Au vu de ce qui précède, le jugement du Tribunal doit être intégralement confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 alinéa 1 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 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 9/9 -

C/27571/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 juillet 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/646/2014 rendu le 10 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27571/2012-9-OSE. 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 Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2).

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