

# **GE\_GERICHTE ACJC/475/2017 vom 24. April 2017**

GE Cour de justice, 2017-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_475\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_475_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/475/2017 du 24 avril 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/475/2017 del 24 aprile 2017

## **Erwägungen**

### **E. 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.

### **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 faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral

- 5/11 -

C/20066/2016 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

A teneur de la jurisprudence, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation).

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans le cadre de laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. Le montant du loyer, des charges et de la gérance étant de 8'722 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (8'722 fr. x 9 = 78'498 fr.).

### **E. 2.3**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 2.4**

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, in : procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 et suivantes, n. 121).

### **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cela étant, dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptées à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de

- 6/11 -

C/20066/2016 l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.1; 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant a produit de nouvelles pièces à l'appui de son acte d'appel. Or, en tant qu'il était demandeur en première instance en procédure de cas clair, et conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'appelant devait produire l'intégralité des titres devant le Tribunal de sorte qu'il n'est pas autorisé à produire des pièces nouvelles. Celles-ci seront par conséquent déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 4**

L'appelant fait valoir que tant la situation de fait que la situation juridique étaient claires, de sorte que les premiers juges devaient considérer le cas comme clair et partant prononcer l'évacuation des intimés.

### **E. 4.1**

Les parties ont conclu un contrat de bail à ferme non agricole et sont par conséquent soumises aux dispositions du droit du bail à ferme (art. 275 et ss CO), ce qu'elles ne contestent au demeurant pas.

### **E. 4.2**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC, soumise à la procédure sommaire, 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 pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que

lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b 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 est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 141 III 23 consid. 3.2). 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2). 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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé

- 7/11 -

C/20066/2016 donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

La procédure de cas clair est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

Ainsi, en procédure sommaire, la maxime des débats s'applique, alors que la maxime inquisitoire sociale régit la procédure simplifiée de protection contre les congés en droit du bail (art. 243 al. 2 lit. c en relation avec art. 247 al. 2 lit. a CPC). Afin que le but ainsi poursuivi par le législateur ne puisse être contourné par la protection des cas clairs, celle-ci ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (ATF 142 III 515 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_440/2016 du 24 octobre 2016 consid. 5.2.2; 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2 n.p. in ATF 141 III 262; 4A\_265/2013 du 8 juillet 2013 consid. 6).

### **E. 4.3**

Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de soixante jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 1 et 2 CO).

La réglementation de l'art. 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'art. 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de «60 au moins» dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de «30 au moins» dans le bail à loyer. La mise en demeure doit, sous peine de nullité, contenir une menace expresse de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_551/2009 du 10 février 2010 consid. 2.4; RONCORONI, Commentaire romand, Bâle, 2012, n. 1 ad art. 282 CO). Si le

bailleur impartit un délai de paiement inférieur à soixante jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (RONCORONI, op. cit., n. 2 ad art. 282 CO; LACHAT, Commentaire romand, n. 5 ad art. 257d CO). 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

#### **E. 4.4**

En vertu de l'art. 298 al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

A défaut, le congé est nul (art. 298 al. 3 CO).

La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 727).

L'art. 9 OBLF, qui vise tant l'art. 298 CO que son pendant dans le droit du bail à loyer (2661 CO), précise que la formule susmentionnée doit indiquer (a) la chose louée sur laquelle porte le congé, (b) la date à laquelle le congé sera effectif, (c) le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, (d) les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) et (e) la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

Le contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme. Le droit de résiliation, qui est un droit formateur indissociable, doit donc être exercé par tous les locataires ou par tous les bailleurs ensemble, à l'encontre de tous les bailleurs ou de tous les locataires, sous peine de nullité de la résiliation (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 = SJ 2015 I 126). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

#### **E. 4.5**

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.14; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168).

- 9/11 -

C/20066/2016

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire attaque en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

Le cas n'est pas clair lorsque le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. En revanche, le cas est clair lorsque, sur la base du dossier, le juge parvient à la conclusion que la prétention du demandeur est fondée et qu'un examen plus détaillé des objections avancées par le défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

#### **E. 4.6**

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_423/2013 du 17 septembre 2013 consid. 3.2.2; 4A\_560/2012 du 1er mars 2013 consid. 2.2; 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 consid. 2.1, publié in Pra 2010 (17)).

#### **E. 4.7**

En l'espèce, et contrairement à ce que soutient l'appelant, la maxime inquisitoire sociale n'est pas applicable à la présente procédure. Il n'appartenait par conséquent pas au Tribunal de l'interpeler sur le caractère complet de ses allégations et des titres versés à la procédure, avant qu'il ne statue.

Comme rappelé ci-avant, la protection de cas clair ne peut être accordée que pour autant que tant l'état de fait que la situation juridique soient clairs. Il revenait ainsi à l'appelant de prouver, titres à l'appui, que la résiliation était clairement fondée, ce qu'il n'a pas fait. Il n'a en effet pas versé à la procédure les formules officielles de résiliation de bail qu'il dit avoir annexées aux courriers de congé. Or, de tels documents sont indispensables pour juger la validité, respectivement la nullité des résiliations signifiées aux intimés.

Par ailleurs, les éventuelles pièces produites et les faits allégués dans une procédure parallèle qui opposerait les parties ne peuvent être considérés comme des faits notoires, comme le prétend l'appelant. Les allégués et les titres de ladite procédure ne sont accessibles ni au public, ni au Tribunal.

Ainsi, la situation de fait et juridique n'est pas claire, de sorte que les conditions fixées par l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées.

#### **E. 4.8**

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré la requête formée par l'appelant irrecevable, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

- 10/11 -

C/20066/2016 5. A teneur de l'art. 22 al. 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 al. 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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/20066/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 décembre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1171/2016 rendu le 7 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20066/2016-8-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 :

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. cf. consid. 1.2

#### **E. 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).

- 8/11 -

C/20066/2016

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