

GE_GERICHTE ACJC/491/2014 vom 17. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_491_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/491/2014 du 17 avril 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/491/2014 del 17 aprile 2014

Erwägungen

E. 31

août 2013. e. Le 19 août 2013, le locataire a saisi la commission de conciliation en matière des baux et loyers d'une requête en contestation du congé. A l'appui de sa requête, il a soutenu que la résiliation contrevenait aux règles de la bonne foi, dès lors qu'il avait signé le contrat de bail pour répondre aux exigences des bailleurs, F _____ étant, "en réalité, le véritable co-contractant et s'engageait au paiement du loyer". Cette procédure (C/1 _____) est actuellement pendante. f. Par requête en cas clair envoyée le 18 septembre 2013 au greffe du Tribunal des baux et loyers, les bailleurs ont conclu à la condamnation du locataire à évacuer immédiatement la villa remise à bail et au prononcé de l'exécution sans délai du jugement par la force publique.

- 3/11 -

C/21166/2013 g. Lors de l'audience du 26 novembre 2013 par devant le Tribunal des baux et loyers, en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office du logement, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions, précisant que la somme due par le locataire s'élevait désormais à 75'160 fr. A _____ a contesté l'existence d'un cas clair. Se référant au "certificat de prise en charge" du 26 août 2004 précité, il a fait valoir que bien qu'il ait lui-même signé le bail en son nom, F _____ s'était engagé, vis-à-vis des bailleurs, à verser le montant du loyer de la villa. Cet Etat avait toutefois suspendu ces versements après qu'il ait contesté son rappel en _____. De son point de vue, la "lumière sur cette affaire" devait être faite dans le cadre de la procédure en contestation du congé introduite par ses soins le 19 août 2013. B. a. Par jugement JTBL/1441/2013 du 9 décembre 2013, expédié pour notification aux parties le 12 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a condamné A _____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout autre personne faisant ménage commun avec lui la villa de six pièces, ainsi que ses dépendances, sise D _____ (chiffre 1), a autorisé B _____ et C _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès le trentième jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que les bailleurs avaient respecté les conditions posées par l'art. 257d CO (demeure du locataire en cas de défaut de paiement du loyer), de sorte qu'ils étaient fondés à résilier le bail de manière anticipée. Par ailleurs, le cas devait être considéré comme clair malgré l'introduction d'une action en contestation du congé, les moyens soulevés par le locataire pour s'opposer à son évacuation étant voués à l'échec. En effet, le "certificat de prise en charge" du 26 août 2004 n'était de nature à remettre en cause ni la qualité de contractant ni celle de débiteur de A _____, dès lors qu'il s'agissait d'une déclaration unilatérale de F _____, postérieure à la conclusion du contrat de bail, et que le bail avait été établi au nom de l'intéressé et signé par lui. b. Par acte expédié le 23 décembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A _____ forme appel contre ce

jugement, concluant à son annulation et au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions. A l'appui de son acte, il se prévaut de nombreux faits nouveaux (allégués nos 1 in fine, 2, 3, 4 in fine, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 dernier paragraphe) survenus avant la saisine du Tribunal des baux et loyers de nature selon lui à attester de l'inexistence d'un cas clair, à savoir en particulier que le contrat de bail du 30 juillet 2004 avait été résilié en juillet 2006 puis remplacé par un nouveau contrat de bail tacite "impliqu[ant] directement F_____" et que les bailleurs s'étaient directement adressés à cette dernière pour régler le problème de retard dans le paiement du loyer relatif

- 4/11 -

C/21166/2013 à ce nouveau bail. Il soutient que la nature exacte (locataire, colocataire, garant, etc.) de l'implication de F_____ dans la conclusion du second contrat de bail, objet de la résiliation litigieuse, nécessite une instruction complète devant intervenir dans le cadre de la procédure en contestation du congé introduite par ses soins, cette question étant susceptible d'influer sur la validité du congé anticipé signifié par les bailleurs. Il joint à l'acte concerné plusieurs pièces nouvelles (pièces nos 3 à 8) attestant de faits survenus antérieurement à l'introduction de la présente procédure. c. Par mémoire de réponse expédié le 17 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, B_____ et C_____ concluent au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. En substance, ils font valoir que les faits et moyens de preuves nouveaux invoqués par A_____ dans son mémoire d'appel sont irrecevables, puisqu'ils se rapportent à des faits survenus antérieurement à l'introduction de la présente procédure et auraient pu être allégués en première instance. Ils déclarent pour le surplus adhérer à l'argumentation juridique développée par les premiers juges. Ils produisent à l'appui de leur mémoire de réponse une pièce nouvelle (pièce n° 7), portant sur des faits survenus postérieurement au prononcé du jugement querellé. d. Par courrier de réplique, expédié le 31 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ persiste dans les termes et conclusions de son mémoire d'appel. B_____ et C_____ n'ont pas exercé leur droit de dupliquer. e. Par plis séparés du 18 février 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Le jugement entrepris ordonne l'évacuation du locataire et de sa famille, et prononce les mesures d'exécution. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. 2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

- 5/11 -

C/21166/2013 2.2 Les décisions d'évacuation constituent des décisions finales de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1 in SJ 1997 p. 493) susceptibles de faire l'objet d'un appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions atteint 10'000 fr. (art. 308 CPC). Dans les procédures en évacuation où la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le locataire pourra vraisemblablement être évacué par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Cette période est estimée à neuf mois correspondant à l'estimation suivante : 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 procéder à l'exécution (ACJC/1426/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3). La valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 45'000 fr. (5'000 fr. de loyer x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte à l'encontre de la décision prononçant l'évacuation. 2.3 L'acte formé par le locataire a été déposé auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ) et respecte les exigences de délai et de forme prescrites pour les deux voies de droit précitées (art. 248 let. b, 311, 314 al. 1, 321 al. 1 à 3 CPC). Il est partant recevable. Il en va de même du mémoire de réponse des bailleurs, déposé dans les formes et délai prévus par la loi (art. 312 al. 1, 314 al. 1 et 322 CPC) ainsi que de la réplique du locataire, le droit d'une partie de répliquer dans le cadre d'une procédure judiciaire constituant un élément du droit d'être entendu et l'acte concerné étant intervenu dans un délai raisonnable après la notification du mémoire de réponse (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I p. 345; 133 I 98 consid. 2.1 et 2.2 = JdT 2007 I 379; 133 I 100 consid. 4.8). Dans un souci de simplification, A_____ sera, ci-après, dénommé l'appelant, nonobstant la double nature de son acte de recours. 3. Le grief relatif à la décision d'évacuation sera examiné en premier lieu. S'agissant d'un appel, la Cour de céans revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables à la procédure dans les cas clairs (art. 58, 248 let. b et 255 CPC a contrario; arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). 4. 4.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (JEANDIN, Code de pro-
- 6/11 -

C/21166/2013 procédure civile commenté,
BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; JEANDIN, op. cit. n° 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2010, n° 61 ad art. 317 CPC). Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC). Dans la procédure de cas clair, il n'est pas possible de produire de nouvelles pièces en appel, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC devant être satisfaites en première instance déjà (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 consid. 5 = SJ 2013 I 129). 4.2 En l'espèce, les intimés, requérants en procédure de cas clair, ne sont pas autorisés à déposer en appel de pièce nouvelle, de sorte que la pièce n° 7 produite à l'appui de leur mémoire de réponse est irrecevable. L'appelant allègue quant à lui, dans ses écritures de seconde instance, des faits (allégués nos 1 in fine, 2, 3, 4 in fine, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 dernier paragraphe) et moyens de preuves nouveaux (pièces nos 3 à 8), qui se rapportent à des événements survenus antérieurement à la saisine du Tribunal des baux et loyers. Si tant est que, par égalité des armes, l'appelant ait pu, sous l'angle de l'art. 317 CPC, être autorisé à produire de nouvelles pièces en appel alors que tel

n'était pas le cas des intimés, il n'allègue ni ne démontre avoir été empêché sans sa faute de les faire valoir en première instance, de sorte que ces pièces et les faits s'y rattachant seront déclarés irrecevables. 5. 5.1 La procédure dans les cas clairs est recevable 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). Un état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsqu'il peut être établi sans délai ni démarches particulières. Les preuves sont en règle générale apportées par la production de titres (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1). 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 (ATF 138 III 620

- 7/11 -

C/21166/2013 consid. 5 = SJ 2013 I 283; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). 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 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.2, 138 III 728 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur fait valoir, en fait ou en droit, des moyens - objections ou exceptions - motivés et concluants, qui ne peuvent être écartés immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair n'est pas donnée (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire que le défendeur rende ses moyens vraisemblables. Il suffit qu'ils soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 623 consid. 5). En revanche, les moyens manifestement infondés ou dénués de pertinence sur lesquels il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5 = SJ 2013 I 283; arrêts du Tribunal fédéral 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 et 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Il est admis que la procédure sommaire pour les cas clairs puisse s'appliquer à une demande en expulsion déposée à l'encontre d'un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et 4A_485/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3). Une action parallèle manifestement vouée à l'échec ne déjoue pas le cas clair. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont par exemple si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012). Le simple fait d'agir en annulation du congé ne remet pas à lui seul en cause la clarté du cas. Il faut encore que les arguments soulevés par le défendeur ne soient pas voués à l'échec (TC VD, CACI 18 août 2011/199, JdT 2011 III 146). 5.2 Le loyer d'une chose remise à bail est dû par le locataire (art. 257 CO). Lorsqu'une personne s'engage à côté du locataire uniquement comme débiteur solidaire du loyer, mais sans intention d'occuper elle-même les locaux, il n'y a pas de bail conjoint mais reprise cumulative de dette au sens des art. 175 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.103/2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I 1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 72 note de bas de page n° 13).

- 8/11 -

C/21166/2013 Selon l'article 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire d'un bail d'habitation est en retard dans le paiement de loyers ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer, par écrit, un délai d'au minimum trente jours pour s'acquitter des sommes dues 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 de bail moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO). 5.3 En l'espèce, il est constant que lors de l'envoi de l'avis comminatoire le 5 juin 2013, les loyers des mois de septembre 2012 à juin 2013 dus pour la location de la villa occupée par l'appelant et sa famille n'avaient pas été acquittés, que la somme réclamée n'a pas été versée dans le délai imparti et que tant la mise en demeure que l'avis de résiliation du bail respectent les exigences de forme, de délai et de terme prévues par la loi. L'appelant a toutefois allégué en première instance, étant rappelé que les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués par ses soins en seconde instance ont été déclarés irrecevables (cf. consid. 4.2 supra), ne pas être le débiteur des loyers dus dès lors que F_____ s'était engagée, vis-à-vis des bailleurs, à prendre en charge ceux-ci, devenant ainsi partie au contrat de bail. Le contrat de bail à loyer mentionne toutefois uniquement l'appelant en qualité de locataire et n'est signé que par celui-ci. L'intéressé a au demeurant indiqué en première instance avoir signé ce contrat en son nom. Par ailleurs, si à teneur du "certificat de prise en charge" établi le 26 août 2004, F_____ a attesté du fait que le loyer de la villa occupée par l'appelant était, à l'époque concernée, pris en charge par ses soins, elle n'a en revanche pas pris l'engagement de s'acquitter de ce loyer pendant toute la durée du bail. De surcroît, le fait que F_____ a pris en charge le loyer litigieux pendant une certaine période ne signifie pas encore qu'elle serait partie au contrat de bail. Il n'est en effet pas rendu vraisemblable qu'elle aurait manifesté la volonté d'assumer les autres obligations découlant du bail ou de disposer de la jouissance de la villa remise à bail, l'appelant admettant au contraire que ce bien est occupé par lui-même et sa famille. Il y a donc lieu de retenir, à l'instar des premiers juges, que le "certificat de prise en charge" du 26 août 2004, établi de manière unilatérale et postérieurement à la conclusion du bail, ne permet pas de remettre en cause la qualité de locataire et de débiteur du loyer de l'appelant, malgré l'introduction par ce dernier d'une action en contestation du congé. Partant, la résiliation anticipée pour défaut de paiement, qui a, tout comme l'avis comminatoire, été notifiée tant à l'appelant qu'à son épouse, est valablement intervenue, de sorte qu'en continuant à occuper la villa alors qu'il ne dispose plus

- 9/11 -

C/21166/2013 d'aucun titre juridique l'y autorisant, l'appelant viole l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Au vu de ce qui précède, le cas doit être considéré comme clair, la requête en évacuation et en exécution déposée par les bailleurs reposant sur un état de fait et une situation juridique qui n'est pas équivoque. L'existence d'une procédure parallèle en contestation du congé (C/1_____), actuellement pendante, n'est pas suffisante pour conduire au rejet du cas clair, les arguments soulevés par l'appelant étant, en l'occurrence, manifestement dépourvus de tout fondement. L'appelant sera par conséquent débouté de son appel et le jugement entrepris confirmé. 6. L'appelant ayant été débouté de son appel formé contre la décision d'évacuation, il y a lieu d'examiner la recevabilité, voire le bien-fondé, du recours contre la décision d'exécution. 6.1 Le recours est recevable pour violation du droit et/ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). A teneur de l'art. 322 al. 1 CPC, le recours doit être motivé. Les

exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 265). Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

6.2 Dans la mesure où l'appelant n'a, en l'espèce, pas du tout motivé le recours contre la décision d'exécution, le recours sera déclaré irrecevable. Fût-il recevable que le recours aurait été rejeté, l'appelant ne critiquant pas la décision d'exécution de l'évacuation. En outre, les parties ont été entendues en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux, comme le prévoit l'art. 30 al. 2 LaCC, d'une part, et l'exécution a été ordonnée dès le trentième jour après l'entrée en force du jugement, d'autre part, accordant ainsi au locataire un sursis. La décision n'aurait dès lors pas été critiquable à cet égard.

- 10/11 -

C/21166/2013 7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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. * * * * *

- 11/11 -

C/21166/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 23 décembre 2013 contre le jugement JTBL/1441/2013 rendu le 9 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21166/2013-7-SE. Déclare irrecevable le recours interjeté par A_____ à l'encontre de ce jugement. Déclare irrecevables les allégués de fait nos 1 in fine, 2, 3, 4 in fine, 6, 7, 8, 9, 10 et 11 dernier paragraphe contenus dans le mémoire d'appel de A_____ ainsi que les pièces nos 3 à 8 jointes à ce mémoire. Déclare irrecevable la pièce n° 7 produite par B_____ et C_____. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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.

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