

GE_GERICHTE ACJC/502/2025 vom 14. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_502_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/502/2025 du 14 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/502/2025 del 14 aprile 2025

Erwägungen

E. 1.1

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). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En l'espèce, au vu du montant du loyer de 896 fr. par mois, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre l'irrecevabilité de la requête.

E. 1.2

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 et 2 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

E. 2.1

En procédure de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.2

La pièce nouvelle dont la recourante s'est prévalu le 29 janvier 2025 est donc irrecevable. Elle a de surcroît été produite après que la cause a été gardée à juger.

E. 3

La recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair, motif pris i) de l'absence de cas clair en raison d'une résiliation qui pouvait être contestée en tout temps par le locataire principal et ii) de la nécessité d'obtenir un jugement d'évacuation contre le locataire principal avant d'agir contre les sous-locataires.

C/12486/2024 - 5 -

E. 3.1

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 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). 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 (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

E. 3.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision, ce

qui entraîne l'inefficacité du

C/12486/2024 - 6 - congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et références citées).

E. 3.3

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine). Lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019; ACJC/1196/2024 du 1er octobre 2024 consid. 4.1.6; ACJC/1458/2016 du 4 novembre 2016 consid. 2.1.4). Le propriétaire peut intenter l'action en revendication (action pétitoire; art. 641 al. 2 CC) en suivant la procédure du cas clair si les conditions de l'article 257 CPC sont réunies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2014 du 23 juin 2014 consid. 4.1.2; ACJC/1196/2024 du 1er octobre 2024 consid. 4.1.6).

E. 3.4

En l'espèce, la recourante perd de vue que la présente procédure est limitée à l'existence (ou non) d'un cas clair. Il ne s'agit pas de savoir si, après une instruction complète, la propriétaire disposerait d'un droit de revendication de l'appartement litigieux face aux occupants actuels de celui-ci. Le Tribunal, puis la Cour sont aussi liés (cf. art. 58, al. 1 CPC) par les conclusions (de première instance) de la recourante, qui a choisi de n'agir en évacuation que contre les occupants actuels (sans agir contre le locataire principal). La recourante critique tout d'abord une citation de LACHAT figurant à la fin du considérant 2b du jugement, selon laquelle « il n'y a pas de cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, parallèlement, le congé a été ou pourrait encore être contesté ». Elle n'en trouve pas la source. Cette citation vient de l'ouvrage suivant : David LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, §4.6.2, p. 168. Elle n'a pas été reprise dans la 2ème édition de l'ouvrage (David LACHAT/Boris

C/12486/2024 - 7 - LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, § 4.2.2-4.2.2, p. 245-249). En effet, dans un arrêt de 2015, le Tribunal fédéral a expliqué qu'une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) était admissible même lorsque le locataire avait attaqué en

justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure était pendante (ATF 141 III 262 consid. 3.3). Cela étant, même si cette référence doctrinale n'est plus d'actualité, la question à résoudre est de savoir si la mise en œuvre concrète de l'art. 257 CPC (c'est-à-dire le considérant 2c du jugement) est conforme au droit ou non. La recourante affirme qu'il « ne fait nul doute que le congé donné à titre extraordinaire » au locataire principal était valable, car celui-ci se serait désintéressé de son appartement. Or, cette affirmation est contredite par le fait que le locataire principal a refusé – comme la recourante l'a admis à l'audience devant le Tribunal – de signer la confirmation y relative auprès de la gérance d'immeuble. Cette déclaration en audience de la recourante confirme que la situation factuelle n'était pas claire s'agissant de la position du locataire principal, dès lors que la volonté réelle de ce dernier n'est pas établie. La recourante ne convainc donc pas avec ce premier argument. La question à résoudre n'est pas de savoir si le congé extraordinaire peut être contesté (ou non) en tout temps, mais de savoir si, dans le cas particulier, le locataire principal avait accepté la résiliation de son bail ou envisageait de la contester et de soulever un éventuel vice affectant la validité du congé du 29 août 2023. Comme déjà mentionné, la situation particulière du locataire qui, d'une part, affirme oralement se désintéresser de l'appartement, mais, d'autre part, refuse de le confirmer par écrit à la gérance d'immeuble n'implique pas une clarté sur les faits liés à la fin du bail principal. De plus, le loyer et les charges mensuelles totalisent 896 fr., soit 1'792 fr. pour deux mois. Dès lors que la mise en demeure pour deux mois impayés portait sur 2'329 fr. (soit 537 fr. ou 30% de plus), le chiffrage de la mise en demeure (lié probablement à des frais de rappel ou administratifs) aurait pu – selon l'ampleur du retard – avoir un impact sur la validité de la résiliation. Enfin, il ne ressort ni des allégués des parties, ni de leurs pièces qu'un décompte précis des paiements effectués par le locataire principal aurait été fourni au Tribunal. Il n'est donc pas clair de savoir, sous l'angle des faits, si lesdits frais de rappel ont été acceptés, respectivement ont eu un impact sur le non-paiement du loyer. La recourante se plaint ensuite que le jugement du Tribunal la contraindrait à agir en évacuation contre le locataire principal, action qui aurait « comme seule conséquence d'encombrer inutilement les juridictions ». Or, la recourante aurait pu – en présentant davantage d'éléments de fait, prouvés par titres (art. 254 al. 1 CPC) – agir simultanément contre le locataire principal et les deux sous-locataires (consortité simple de l'art. 71 CPC et cumul d'actions de l'art. 90 CPC) et essayer d'obtenir leur expulsion simultanée. La recourante reproche enfin au Tribunal de n'avoir pas examiné préjudiciellement la validité du congé : le Tribunal aurait pu le faire, si les éléments factuels qui lui avaient été présentés étaient clairs, mais comme déjà relevé, tel n'était pas le cas dans la situation d'espèce. Contrairement à ce que répète la recourante, l'état de fait n'était pas C/12486/2024 - 8 - « solidement établi » : cela ne permettait pas au Tribunal de statuer sur la mise en œuvre ou non de l'art. 641 CC.

E. 3.5

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair n'étaient pas réunies et ont déclaré la requête irrecevable. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

E. 4

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

C/12486/2024 - 9 - PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 septembre 2024 par la FONDATION A_____

contre le jugement JTBL/846/2024 rendu le 29 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12486/2024-6-SE. Au fond : Rejette le recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, juge; Monsieur David HOFMANN, juge suppléant; Monsieur Damien TOURNAIRE et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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