

GE_GERICHTE ACJC/552/2015 vom 6. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_552_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/552/2015 du 6 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/552/2015 del 6 gennaio 2015

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

E. 2.1

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). Lors- que 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). Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre

- 5/11 -

C/17086/2013 2013 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 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 rem- plies, 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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 2.2

En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 31'903 fr. 20, hors charges, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles, à savoir une citation à comparaître datée du 15 janvier 2015 dans le cadre de la procédure en exécution de travaux et réduction de loyer (C/2_____ ; pièce 4) et une demande de renvoi datée du 24 novembre 2014 pour une audience agendée dans le cadre de la procédure en contestation du congé (C/1_____ ; pièce 6).

- 6/11 -

C/17086/2013 La pièce 4, postérieure au jugement querellé est recevable, contrairement à la pièce 6, qui aurait pu être produite en première instance, la cause ayant été gardée à juger le 11 décembre 2014.

E. 4

L'appelante fait valoir que son droit d'être entendu a été violé car sa demande de renvoi de l'audience du 11 décembre 2014 a été refusée par le Tribunal.

E. 4.1

Selon l'art. 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu, lequel résulte également de l'art. 29 al. 2 Cst, comprend le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3, 132 II 485 consid. 3.2, JdT 2007 IV 148).

E. 4.2

A teneur de l'art. 124 al. 1 CPC, le Tribunal conduit le procès et prend les décisions d'instructions nécessaires à une préparation et à une conduite rapide de la procédure. La date de la comparution peut être renvoyée pour des motifs suffisants, soit d'office, soit lorsque la demande en est faite avant cette date (art. 135 CPC). Le renvoi d'une audience relève de la conduite du procès et ainsi, de l'appréciation du tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 4A_617/2013 du 30 juin 2014 consid. 3.4).

E. 4.3

En l'espèce, le Tribunal n'a pas mésusé du pouvoir d'appréciation qui lui est réservé par la loi en refusant le renvoi requis par l'appelante. En effet, s'agissant d'une procédure sommaire, dans le cadre de laquelle l'exigence de célérité revêt une importance particulière, le choix du Tribunal de privilégier une conduite rapide de la procédure n'est pas critiquable au regard du motif de renvoi allégué, à savoir l'indisponibilité du conseil de l'appelante pour une activité sociale dans le cadre du jeune barreau vaudois. Il incombait au conseil de l'appelante, si elle souhaitait s'absenter pour de tels motifs, de prendre ses dispositions pour se faire remplacer au besoin dans le cadre de son activité professionnelle.

Par ailleurs, l'appelante a parfaitement pu faire valoir son droit d'être entendue lors de l'audience du 11 décembre 2014, puisqu'elle était représentée par son administrateur, Me C_____, associé de l'actuelle avocate de l'appelante et ancien conseil de celle-ci, ainsi que par son directeur. Le grief de violation du droit d'être entendu est ainsi infondé.

E. 5

L'appelante fait ensuite valoir que l'état de fait était litigieux et que la situation juridique n'était pas claire, de sorte que la procédure sommaire n'était pas applicable in casu.

- 7/11 -

C/17086/2013 Elle soutient notamment que le congé est nul car le loyer relatif au mois d'avril n'était pas échu le 8 avril 2013, date d'envoi de la mise en demeure.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, l'on admettra que 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, op. cit., 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

- 8/11 -

C/17086/2013 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.

E. 5.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsqu'après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. L'art. 257d CO s'applique lorsque le locataire est en retard dans le paiement du loyer prévu par le bail, ainsi que dans celui des intérêts moratoires liés aux loyers arriérés. Il en va de même des frais accessoires échus, à savoir les acomptes provisionnels mais également les montants forfaitairement convenu. Par contre, le bailleur n'est pas habilité à résilier le contrat en application de cette disposition lorsque le locataire est en retard dans le paiement des frais de poursuite, des sûretés ou de dommages et intérêts (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 664, n. 2.1.3). La mise en demeure doit expressément indiquer les loyers impayés et préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail sera résilié. Le locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). Le montant impayé doit en outre ressortir de cet avis de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des loyers restés en souffrance. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui 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 (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 666; RAJOWER, *PJA* 1998, p. 807).

E. 5.3

La procédure de l'art. 257d al. 1 CO, permettant la résiliation anticipée du bail, présuppose que le locataire est en retard dans le paiement du loyer tel qu'il est prévu par le bail (LACHAT, *Commentaire romand*, n. 1 ad art. 257d CO). Si tel n'est pas le cas, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de la disposition précitée, reste sans effet (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 210, n. 42; HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 32, ad art. 257d CO).

- 9/11 -

C/17086/2013 La demeure du locataire, au sens de cette disposition, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2011 du

E. 5.4

En l'espèce, la mise en demeure expédiée le 8 avril 2013 portait sur le paiement des loyers de mars et avril 2013, pour un total de 63'806 fr. 40, montant auquel s'ajoutait 583 fr. 10 d'intérêts de retard à 7% dès le 1er mars 2013, 103 fr. de frais de poursuite et 5'000 fr. de "frais d'intervention selon l'art. 106 CO", soit un total de 69'492 fr. 50. Cependant, en application de l'art. 9 du contrat de bail, le loyer et les acomptes de charges devaient être payés avant le 10 du mois en cours, au domicile du bailleur ou sur son compte postal ou bancaire. Au moment de l'envoi de la mise en demeure le 8 avril 2014, le loyer et les acomptes de charges d'avril n'étaient ainsi pas encore exigibles de sorte que la locataire n'était pas en demeure pour le paiement du montant concerné. Le calcul des intérêts de retard est en outre erroné, le taux de 7% n'étant notamment pas prévu contractuellement. De plus, la prétendue créance de la bailleuse en frais de poursuite et "frais d'intervention selon art. 106 CO" pour 5'103 fr. ne permettait pas l'application de l'art. 257d CO. Il ressort de ce qui précède que, sur un montant total réclamé de 69'492 fr. 50, seuls 32'036 fr. 10 étaient dus au 8 avril 2013, à savoir le loyer et les acomptes de charges pour mars en 31'903 fr. 20 et les intérêts de retard à 5% sur un mois en 132 fr. 90. La mise en demeure du 8 avril 2013 n'est ainsi pas conforme à la jurisprudence précitée en ce sens qu'elle n'est pas claire et ne désigne pas précisément les loyers en souffrance. De plus, elle ne distingue pas de manière précise la créance de loyer de celle en frais de poursuites et dommages intérêts qui ne permet pas l'application de l'art. 257d CO, ce qui a pour conséquence que la locataire ne pouvait pas reconnaître sans difficulté quel était le montant de la dette à éteindre pour éviter la résiliation du bail.

- 10/11 -

C/17086/2013 Il apparaît ainsi que l'une des conditions posées par la loi pour la résiliation du bail en application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée.

E. 5.5

Au vu de ce qui précède, les conditions pour admettre la requête en protection des cas clairs formée par l'intimée n'étaient pas toutes réunies de sorte que le jugement querellé doit être annulé et la requête de la bailleuse déclarée irrecevable, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelante.

E. 6

janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17086/2013-8. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en évacuation formée le 8 août 2013 par B_____ à l'encontre de A_____. 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; 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.