

GE_GERICHTE ACJC/56/2017 vom 16. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_56_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/56/2017 du 16 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/56/2017 del 16 gennaio 2017

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).

- 4/7 -

C/1291/2016 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 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, la Cour comprend que seule l'évacuation est contestée. La valeur litigieuse correspond à la somme des loyers dus entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement 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), soit 18'927 fr. (loyer de 2'103 fr. x neuf mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour, puis le cas échéant 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. Ainsi, la voie de l'appel est ouverte contre l'admission de la requête en évacuation.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le mémoire de recours doit indiquer que le justiciable attaque la décision, pourquoi il le fait et dans quelle mesure celle-ci doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2). Vu la nature réformatoire de l'appel (art. 318 al. 1 let. b CPC), l'appelant doit en principe prendre des conclusions au fond (arrêt du Tribunal fédéral 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1). En l'espèce, l'appel, qui émane d'un plaideur en personne, doit être interprété avec indulgence. Comme indiqué, la Cour comprend que l'appelant conclut au rejet de la requête en évacuation. Interjeté dans la forme et le délai prescrits, l'appel est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient tout simplement évidents (arrêts du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1).

E. 2

L'extrait du Registre du commerce produit par l'intimé est destiné à établir un fait notoire. Il est donc recevable (art. 151 et 317 al. 1 CPC).

- 5/7 -

C/1291/2016

Par ailleurs, les deux parties allèguent qu'un versement est intervenu après l'audience du Tribunal du 27 mai 2016. Ce fait nouveau est recevable (cf. art 317 al. 1 CPC).

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation, alors qu'il avait proposé de solder, dans la semaine suivant l'audience du 27 mai 2016, l'arriéré dû à fin mai 2016 et qu'ainsi à son avis tout était réglé. Il fait valoir qu'il a par la suite versé 21'138 fr. à l'intimée.

E. 3.1

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. 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.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé dans le délai, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paye le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 668).

E. 3.2

En l'espèce, l'arriéré de loyer a été payé plusieurs mois après l'échéance du délai comminatoire imparti le 9 octobre 2015. Le fait que l'appelant ait proposé devant le Tribunal le règlement de l'arriéré et qu'il ait ensuite procédé à un versement n'est pas pertinent. L'appelant ne conteste pas, à raison, la réalisation des autres conditions de l'art. 257d CO.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que le locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux après le 31 décembre 2015 et qu'en continuant à occuper les locaux, il violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. C'est ainsi à raison que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelant.

Le jugement sera dès lors 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC

- 6/7 -

C/1291/2016 autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que celui lié à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 7/7 -

C/1291/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/669/2016 rendu le 27 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1291/2016-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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

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