

# **GE\_GERICHTE ACJC/572/2019 vom 17. April 2019**

GE Cour de justice, 2019-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_572\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_572_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/572/2019 du 17 avril 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/572/2019 del 17 aprile 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Selon l'art. 149 CPC, lorsque le tribunal est saisi d'une demande de restitution il donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution.

Le Tribunal fédéral a jugé que, contrairement au texte de l'art. 149 CPC, l'exclusion de toute voie de droit n'était pas opposable à la partie requérante, dans le contexte particulier où le refus de restitution entraînait la perte définitive des moyens d'annulation du congé. De plus, dans ce cas, ledit refus constituait une décision finale, contre laquelle la voie de l'appel ou de recours était ouverte devant la seconde instance cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_137/2013 du 7 novembre 2013 consid. 6.3 et 7.3).

Le cas d'espèce porte précisément sur une demande de restitution déposée par une partie ayant fait défaut dans une procédure d'évacuation, avec pour conséquence la perte définitive de ses droits, de sorte que la voie du recours ou de l'appel est en principe ouverte.

### **E. 1.2**

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).

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).

Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

- 6/12 -

C/17687/2018

En l'espèce, la validité du congé est contestée. Compte tenu du loyer mensuel, sans charges, de l'appartement (1'500 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel, écrit et motivé, a été interjeté dans le délai d'appel de 10 jours (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

### **E. 1.5**

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, en ce qu'il est dirigé contre l'exécution de l'évacuation, l'acte du 21 décembre 2018 doit être considéré comme un recours.

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est également recevable.

### **E. 1.6**

La présente cause est fondée sur l'art. 257d CO de sorte que la Cour de céans siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

### **E. 2**

L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, au motif qu'il n'a pas pu exercer son éventuel droit à la réplique sur la détermination de l'intimée relative à sa requête de restitution.

#### **E. 2.1**

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2).

La dénomination «droit à la réplique» ou «droit de répliquer» doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur «toute prise de position» versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (ATF 139 II 489 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 5D\_19/2018 précité consid. 2.1; 5A\_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C\_104/2012

- 7/12 -

C/17687/2018 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves.

Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la

procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.1; 4A\_141/2016 du 26 mai 2016 consid. 1.2).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque l'autorité de recours dispose du même pouvoir de cognition que l'autorité de première instance (ATF 137 I 195).

### **E. 2.2**

En l'espèce, il est exact que la détermination de la bailleresse sur la requête de restitution de délai de l'appelant n'a pas été transmise à celui-ci, à teneur du dossier, et que dans cette mesure, il a été privé du droit de répliquer, ce qui constitue une violation de son droit d'être entendu.

Cependant, dans la mesure où la Cour dispose d'un plein pouvoir de cognition, tant en fait qu'en droit, ce vice peut être réparé, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'annuler le jugement pour ce motif.

### **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 148 CPC en refusant la restitution de délai requise.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère; la faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_414/2016 du 5 juillet 2016 consid. 4.1; 5A\_927/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5.1 et les références; 4A\_163/2015 du 12 octobre 2015 consid. 4.1).

A ainsi été jugé non fautive l'observation d'un délai dû à un accident, une maladie subite ou un accouchement qui a empêché la partie ou son mandataire d'agir ou de comparaître. Constituent une faute légère le non-respect du délai ou la

- 8/12 -

C/17687/2018 non comparution résultant d'une erreur de lieu ou d'agenda; si un acte a effectivement été préparé dans le délai, mais n'a par mégarde pas été posté le jour même, voir si un autre acte a été envoyé par inadvertance, ou si le défaillant n'a pas effectivement connu le délai ou l'audience en question, fût-ce en raison d'un manquement de sa part (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 14 et 15 ad art. 148 CPC).

Celui qui était au courant du délai ou de la convocation et les a sciemment ignorés ne commet pas une faute légère, quelles que soient les situations particulières qu'il pourrait invoquer (TAPPY, op. cit., n. 16 ad art. 148 CPC).

L'art. 148 CPC laisse une grande marge d'appréciation au tribunal, la disposition étant formulée comme une "Kann-Vorschrift". Cela pourrait permettre à l'autorité compétente de

refuser de restituer un délai même si les conditions requises par cette disposition sont remplies. Elle ne saurait agir arbitrairement, mais cette formulation pourrait justifier des pratiques variables selon les circonstances, le type de procédure, la nature du délai ou de l'audience dont la restitution est sollicitée, etc. (TAPPY, op. cit., n. 20 ad art. 148 CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'usage fait par le Tribunal de son pouvoir d'appréciation ne souffre pas la critique. Il appartenait en effet à l'appelant de se renseigner sur le sort donné à sa requête. Ayant reçu copie de la requête en évacuation avec la convocation à l'audience, il devait en comprendre la portée ainsi que l'importance de sa présence, même s'il n'était pas juriste ni représenté par un mandataire professionnellement qualifié. Toute personne raisonnable se serait enquis, en pareilles circonstances, de la décision du Tribunal de maintenir ou non l'audience convoquée.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas restitué le délai et prononcé son jugement sans convoquer une nouvelle audience. Le jugement sera confirmé sur ce point.

### **E. 4**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO. Il fait valoir qu'il existe un doute sérieux quant au caractère déterminable de l'arriéré de loyer, celui-ci n'ayant pas été fixé par écrit, et encore moins sur le formulaire obligatoire, ce qui constitue un indice sérieux de nullité du congé.

#### **E. 4.1.1**

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

- 9/12 -

C/17687/2018

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 (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert und schlüssig), 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 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 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

#### **E. 4.1.2**

L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à s'acquitter des loyers ou frais accessoires échus. 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

Le congé est inefficace lorsque l'arriéré prétendu dans l'avis n'est pas déterminable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_544/2010 du 23 mai 2011 consid. 2). Le congé ne déploie aucun effet et la sanction se constate en tout temps et d'office, éventuellement par une autorité compétente en matière d'expulsion (WESSNER, CPra-Bail, 2ème éd., 2017, n. 40 et 41 ad art. 257d CO).

#### **E. 4.1.3**

En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05).

- 10/12 -

C/17687/2018

Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d).

Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas avoir été lié à l'intimée par un contrat de bail. Il admet être en retard dans le paiement du loyer, et ne soutient pas qu'il se serait acquitté du montant réclamé dans le délai comminatoire. Selon les pièces figurant au dossier, il a toujours considéré que le loyer dû était identique à celui payé par sa mère avant son décès. Il abuse ainsi manifestement de son droit en prétendant, pour la première fois dans le cadre de la présente procédure d'appel, qu'il ignorait le montant exact du loyer, en l'absence d'une formule officielle.

Le jugement querellé doit être confirmé.

## **E. 5**

L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé un délai pour évacuer le logement.

### **E. 5.1**

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri.

L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

### **E. 5.2**

En l'espèce, le bail a été résilié pour le 30 juin 2018, de sorte que l'appelant a bénéficié de fait d'une prolongation de près d'une année. Il ne fait valoir aucun

- 11/12 -

C/17687/2018 motif particulier qui justifierait l'octroi d'un délai supplémentaire. En particulier, aucun élément ne conduit à penser qu'il se soumettra plus facilement à la décision d'évacuation si un délai lui était accordé, étant relevé qu'il ne prétend pas avoir entamé la moindre recherche de logement.

Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point également.

## **E. 6**

La procédure d'appel en matière de baux et loyers est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC; ACJC/997/2015 consid 5.2 et références citées; ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/17687/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 21 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1084/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17687/2018-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

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