

GE_GERICHTE ACJC/666/2013 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_666_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/666/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/666/2013 del 27 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

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.

E. 2.1

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilée à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'354 fr., charges comprises, et celui de la place de parking à 122 fr., soit au total 1'476 fr. La durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible du locataire peut être estimée à onze mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal, puis trois mois pour la procédure d'exécution.

- 5/10 -

C/3912/2012 La valeur litigieuse s'obtient en multipliant le loyer mensuel par le nombre de mois nécessaires au départ, soit $1'476 \text{ fr.} \times 11 = 16'236 \text{ fr.}$ La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 2.2

L'appel est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, le jugement non motivé a été communiqué aux parties pour notification le 19 décembre 2012. Les délais

ont été suspendus du 18 décembre 2012 au 2 janvier 2013 (art. 145 al. 1 let. c CPC). Le 28 décembre 2012, l'appelante a déclaré vouloir faire appel, de sorte que le Tribunal a rendu un jugement motivé, le 15 janvier 2013, communiqué aux parties pour notification le même jour. L'appelante a déclaré faire appel par un courrier non motivé du 3 janvier 2013 et par un courrier motivé du 12 février 2013. Déposé dans le délai de trente jours dès la notification du jugement motivé - du 15 janvier 2013 - et dans le respect des formes prévues par la loi, l'acte d'appel respecte les réquisits de l'art. 311 al. 1 CPC.

E. 3

L'appelante a formé, seule, appel contre le jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des baux et loyers à l'encontre d'elle-même et de son époux, co-titulaires du bail à loyer du 21 septembre 2005. Selon le Tribunal fédéral, la faculté de contester individuellement le congé est reconnue au conjoint qui est colocataire, au même titre que l'art. 273a CO permet au conjoint du locataire de contester seul le congé (ATF 118 II 168 consid. 2b; 136 III 431 consid. 3.1). A fortiori, un seul conjoint, colocataire, peut former appel du jugement d'évacuation rendu à son encontre. L'appelante dispose ainsi de la qualité pour agir.

E. 4.1

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 4.2

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés, la procédure simplifiée s'applique, de même que la maxime inquisitoriale sociale (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 let. a CPC). L'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance et use du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], n° 6 ad art. 317 PC).

- 6/10 -

C/3912/2012 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits ou les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, la pièce attestant du paiement, par l'appelante, de la somme de 5'000 fr. est postérieure au jugement entrepris, elle est donc recevable. Il en va de même de la pièce produite par l'intimée, soit le relevé du compte locataire de l'appelante établi le 5 mars 2013.

E. 5.1

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de 30 jours au moins pour des baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 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, 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. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

E. 5.2

La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 638 ch. 7.1; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n° 3 et 4 ad art. 266a CO), qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire (BOHNET, *Les termes et délais en droit du bail à loyer*, in *13e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2004, p. 4 ss). Selon la jurisprudence, lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement

- 7/10 -

C/3912/2012 ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi, le pli est reçu le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (théorie de la réception dite absolue; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 107 II 189 consid. 2 et références citées). S'agissant toutefois de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; 111 V 99 consid. 2b p. 101), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire ou à une personne autorisée par celui-ci et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3).

E. 5.3

Le congé donné avant l'expiration du délai comminatoire est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3; 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 4.2; 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs aussi admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (arrêt 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3).

E. 5.4

En l'espèce, l'appelante et son époux étaient, au moment de l'envoi de la mise en demeure du 28 octobre 2011, en retard de paiement de plusieurs mois de loyer et provisions pour charge pour l'appartement et le parking. A cet égard, l'appelante n'ayant pas contesté l'existence d'un contrat de bail pour la place de parking no 158 dans l'immeuble sis

1 _____, et l'intimée ayant rendu vraisemblable l'existence d'un tel contrat bien qu'elle n'ait pas produit ce dernier, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré ce fait comme établi. L'appelante a reçu le 31 octobre 2011 l'avis de retrait de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. N'ayant pas retiré ce pli, elle est réputée en avoir pris connaissance, selon la théorie de la réception dite relative décrite ci-dessus, le septième jour du délai de garde, soit le 7 novembre 2011.

- 8/10 -

C/3912/2012 Elle disposait ainsi d'un délai venant à échéance le 7 décembre 2011 (30 jours), pour régler l'arriéré. L'appelante n'ayant pas payé la somme due dans le délai comminatoire nonobstant une menace de résiliation du bail, l'intimée était en droit de résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, soit, en l'espèce, pour le 31 janvier 2012. Il importe peu que l'intimée ait envoyé la résiliation du bail le dernier jour du délai comminatoire, soit le 7 décembre 2011. En effet, à teneur des principes de jurisprudence sus-rappelés, la résiliation de bail étant soumise à réception, elle n'a déployé ses effets que lorsqu'elle est parvenue dans la sphère d'influence de sa destinataire, soit, s'agissant d'un pli recommandé, le lendemain du jour où l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante (selon la théorie de la réception dite absolue). En l'occurrence, l'avis a été mis dans la boîte de l'appelante le 8 décembre 2011 de sorte qu'elle est réputée en avoir pris connaissance le lendemain, 9 décembre 2011. A cette date, l'appelante avait bénéficié d'un délai de 30 jours pleins pour s'acquitter des arriérés de loyers. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO a ainsi été observé. La locataire n'ayant pas payé l'arriéré dans ce délai, l'intimée était en droit de résilier le bail pour le 31 janvier 2012, conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

E. 6.1

L'appelante établit avoir payé 5'000 fr. le 21 janvier 2013 et allègue avoir trouvé un arrangement de paiement avec la bailleuse. L'intimée confirme avoir reçu 5'000 fr. le 23 janvier 2013. Depuis lors, l'appelante n'a plus rien versé et reste devoir, au 5 mars 2013, 4'716 fr. 70 pour l'appartement et 244 fr. pour le parking.

E. 6.2

Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paie le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard. Peu importe que le locataire soit personnellement responsable du retard, ou que celui-ci soit dû à un tiers (la banque ou la poste, par exemple); le locataire est responsable des actes de ses auxiliaires (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 668, n° 2.2.3). Il en va de même pour la compensation (ATF 119 II 241 consid. 6bb).

E. 6.3

En l'espèce, l'appelante a versé une partie de la somme due plus de treize mois après l'échéance du délai comminatoire. Partant, ce paiement ne rend pas la résiliation inefficace, celle-ci ayant été notifiée dans le respect des conditions de l'art. 257d CO. Il sera en outre relevé qu'au 5 mars 2013, l'appelante et son époux étaient toujours redevables de 4'716 fr. 70 pour le logement et 244 fr. pour la place de parking.

- 9/10 -

C/3912/2012 L'appelante sera dès lors déboutée de son appel et le jugement sera confirmé.

E. 7

A teneur de l'art. 22 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 autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *

- 10/10 -

C/3912/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement motivé JTBL/1428/2012 rendu le 15 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3912/2012-5-OSE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Maximilien LÜCKER Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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