

GE_GERICHTE ACJC/668/2013 vom 27. Mai 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_668_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/668/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/668/2013 del 27 maggio 2013

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). Une décision portant sur une évacuation est une décision finale. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997, p. 493 consid. 1). Lorsque 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). 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, BOHNET [éd.], 2010, p. 363; SPÜLHER 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 de bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assi-

- 6/11 -

C/20346/2012 milé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que 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).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation faisant suite à un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelant et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 11'400 fr. (loyer mensuel, charges comprises, de 1'140 fr. x 10 mois). La période de dix mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et un mois pour l'exécution forcée. La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

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

E. 1.4

S'agissant de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a CPC). Partant, la Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC).

E. 1.5

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al.1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al.1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code

- 7/11 -

C/20346/2012 de procédure civile commenté 2011, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 186). L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al.1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2.1

A teneur de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur.

E. 2.2

Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur est en droit de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. La jurisprudence a précisé que cette disposition s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109, consid. 5; ATF 123 III 124, consid. 2a). Une sous-location non autorisée peut ainsi justifier une résiliation anticipée selon l'art. 257f al. 3 CO, pour autant que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement selon l'art. 262 al.2 CO; dans cette hypothèse, l'exigence du caractère insupportable du maintien du contrat posée à l'art. 257f al. 3 CO n'a pas de portée indépendante (ATF 134 III 300; ATF 134 III 446). L'art. 262 al. 2 CO énumère les cas où le bailleur peut refuser son consentement; il faut encore ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'art. 2 CC, parce que, dans ce cas de figure, le droit à la sous-location n'est pas protégé et qu'il faut raisonner comme s'il n'existait pas. La jurisprudence a admis que si le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée

de la sous-location, il y a abus de droit et le locataire ne saurait se prévaloir de son droit de sous-louer (ATF 134 III 446, consid. 2.4). Le bailleur qui notifie un congé extraordinaire doit prouver les faits qui en sont la condition. S'il soutient que la sous-location pratiquée est abusive, il lui incombe d'apporter la preuve des faits qui permettent de parvenir à cette conviction (art. 8 CC; ACJC/1558/2012, consid. 4.2 et références citées). De son côté, le locataire, qui entend faire constater l'inefficacité du congé, n'est pas tenu de contester le congé; il lui est loisible de soulever ce moyen au stade de sa défense dans l'action en évacuation des locaux que le bailleur lui intentera après

- 8/11 -

C/20346/2012 l'expiration du délai de congé. Il est toutefois déchu de cette voie d'exception s'il a expressément ou tacitement reconnu la validité de congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 5).

E. 3

pièces no 1 _____ au 6ème étage de l'immeuble sis _____, à Genève ainsi qu'à la mise en œuvre de la force publique en vue de l'évacuation de l'intimé, de tout tiers dont il serait responsable et des meubles et objets se trouvant dans l'appartement à l'expiration du délai de trente jours à compter du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers. L'intimé, dont rien n'indique qu'il ait antérieurement approuvé le congé, a saisi le

E. 3.1

A teneur des art. 248 lit. b et 257 al. 1 CPC, 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 et lorsque la situation juridique est claire. 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. 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 (BOHNET, Code de procédure civile commenté 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, page 304). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse CPC; in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). Dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire pour les cas clairs s'applique à certaines procédures d'expulsion, telles que la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a reçu le congé ordinaire et ne l'a pas contesté, ni n'a demandé la prolongation de bail dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a CO, la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) ou la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à échéance (LACHAT, op. cit., p. 167). S'agissant de la demande d'expulsion déposée après un congé extraordinaire pour violation par le locataire de son devoir de diligence (art. 257f al. 3 et 4 CO), la doctrine est divisée. Certains auteurs l'admettent sans nuance (SPÜHLER, Commentaire bâlois, no 18 ad art. 257 CPC) alors que d'autres admettent parfois l'application de la procédure

sommaire dans ces cas (THANEI, Auswirkung des neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung auf der mietrechtlichen Verfahren, insbesondere auf das Schlichtungsverfahren, MP 2009, p. 196). A tout le moins, l'application de la procédure sommaire à une demande d'expulsion déposée contre un congé extraordinaire pour violation par le locataire de son devoir de diligence doit-elle être admise lorsque les conditions d'application de

- 9/11 -

C/20346/2012 l'art. 257f al. 3 CO peuvent être prouvées sur-le-champ (LACHAT, op.cit., p. 168, note de bas de page 193). Selon la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à l'autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACHAT, op. cit., p. 168-169).

E. 3.2

La requête ne peut pas être déclarée mal fondée. Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (BOHNET, op. cit., n. 24 ad art. 257 CPC).

E. 3.3

Dans le cas d'espèce, l'appelante a notifié un avis de résiliation de bail à l'intimé le 11 mai 2012 pour le 30 juin 2012, au motif de la sous-location non autorisée de l'objet loué. Les locaux n'ayant pas été libérés le 30 juin 2012, l'appelante a déposé une requête en évacuation auprès du Tribunal des baux et loyers le 20 septembre 2012. L'appelante a principalement conclu à l'évacuation de l'intimé de l'appartement de

E. 3.4

L'appelante sera dès lors déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé. * *
* * *

- 11/11 -

C/20346/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 décembre 2012 par la SI_____A contre le jugement JTBL/1376/2012 rendu le 3 décembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20346/2012-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels

subsidiaries; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, 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.

E. 8

novembre 2012 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête, concluant principalement à la constatation de l'inefficacité du congé notifié le 11 mai 2012 pour le 30 juin 2012. L'intimé, lors de l'audience du 3 décembre 2012, a énoncé que le congé du 11 mai 2012 pour le 30 juin 2012 était inefficace car le bailleur ne disposait pas de justes motifs pour s'opposer à la sous-location considérée. L'intimé a également affirmé son intention de reprendre possession des locaux. Il s'agit dès lors d'effectuer des investigations pour déterminer si l'intimé a bien eu l'intention de réintégrer un jour le logement litigieux, ce qui suppose l'exécution de mesures probatoires qui n'ont pas leur place en procédure sommaire. Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est pas claire.

- 10/11 -

C/20346/2012 Comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges, il appartiendra au juge saisi de l'opposition au congé, qui ne paraît pas abusive, de statuer, le cas échéant en ordonnant des mesures probatoires sur le bien-fondé des arguments de l'intimé. La procédure sommaire prévue par l'art. 257 al. 1 CPC ne pouvant pas être appliquée, c'est à bon droit, en conformité à l'art. 257 al. 3 CPC, que les premiers juges ont déclaré irrecevable la requête de l'appelante.

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