

GE_GERICHTE ACJC/723/2020 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_723_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/723/2020 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/723/2020 del 29 maggio 2020

Erwägungen

E. 1

let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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).

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat

- 5/8 -

C/17/2019 subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al.

E. 1.2

En l'espèce, au vu des conclusions portant sur la résiliation du bail et sur un arriéré de loyer supérieur à 300'000 fr., il est manifeste que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

Il en va de même du recours formé contre l'exécution directe de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art.

310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir admis que le cas était clair. Elle soutient qu'une instruction était nécessaire sur la question du montant en souffrance, au vu des accords entre les parties,

E. 2.1

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. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et

- 6/8 -

C/17/2019 qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à 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. Ce délai sera de dix jours au moins et de trente jours au moins pour les baux d'habitations. 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 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5). La contestation du locataire est susceptible de remettre en cause le caractère liquide de la prétention, par exemple lorsque le locataire conteste avoir reçu l'avis comminatoire imposé par l'art. 257d CO et que le bailleur ne peut pas démontrer sa réception. Il en va de même si le bailleur ne peut démontrer avoir envoyé une formule officielle de résiliation (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18ème Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 118, no 172-173).

E. 2.2

En l'espèce, il est constant que l'intimée a notifié à l'appelante un premier congé, en septembre 2018, qu'elle a ensuite retiré, en convenant qu'elle avait accepté, par courrier du 14 février 2017, un paiement mensuel - et non trimestriel comme originellement stipulé entre les parties - même si, selon son allégué non contesté, pareille échéance mensuelle

n'avait pas été appliquée. L'appelante fait grand cas de cette circonstance, sans que l'on saisisse en quoi celle-ci porterait sur le second congé, objet de la présente procédure. Elle tente par ailleurs, à bien la comprendre, de lier l'accord portant sur la modification de l'échéance du loyer, admis par l'intimée, à l'accord de déduire de l'arriéré dû le montant de la garantie de loyer de 165'000 fr.; l'évocation conjointe par ses soins de ces deux éléments dans un courriel adressé à son conseil ne saurait créer un tel amalgame, alors que le courrier du 14 février 2017 est muet sur l'utilisation de la garantie de loyer dont seule la quotité est évoquée.

L'appelante ne parvient ainsi pas à rendre vraisemblable, contrairement à ce qu'elle soutient, que le montant visé dans l'avis comminatoire était inexact parce qu'il ne tenait pas compte de la déduction du montant de la garantie de loyer. Elle ne discute pas plus avant la réalisation des conditions de l'art. 257d CO.

- 7/8 -

C/17/2019

L'appelante fait encore valoir la faillite à laquelle elle s'est trouvée exposée, sans toutefois expliquer en quoi ce fait pourrait faire échec à la procédure intentée par l'intimée.

Les moyens opposés par l'appelante à la requête de l'intimée sont ainsi inconsistants et impropres à ébranler la conviction de la Cour; ainsi que l'a retenu à raison le Tribunal, la situation était ainsi claire, de sorte qu'il a été donné droit aux conclusions de l'intimée.

L'appelante n'adresse pour le surplus aucun grief spécifique à l'exécution directe accordée à bon droit par les premiers juges, de sorte que le recours n'est pas fondé.

En ce qui concerne le montant de la créance réclamée par l'intimée, l'appelante se prévaut de paiements de 40'000 fr. par mois depuis le 1er mars 2019 pour affirmer qu'elle resterait devoir 254'012 fr. 50 au maximum. Il résulte cependant du décompte produit par l'intimée que lesdits paiements ont été dûment portés en compte, sans affecter pour autant le total dû, supérieur aux conclusions prises par l'intimée.

Au vu de ce qui précède, la décision entreprise sera confirmée.

E. 3

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/17/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours formés le 19 décembre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1209/2019 rendu le 12 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17/2019-8-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité 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.