

## **GE\_GERICHTE ACJC/727/2018 vom 12. Juni 2018**

GE Cour de justice, 2018-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_727\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_727_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/727/2018 du 12 juin 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/727/2018 del 12 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'acte du 9 avril 2018 est dirigé uniquement contre le rejet de la requête en évacuation. La bailleresse ne prend aucune conclusion en relation avec l'exécution de l'évacuation. En particulier, elle ne sollicite pas le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers, qui exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution pour les décisions ordonnant l'évacuation d'un locataire rendues par la Chambre des baux et loyers de la Cour.

#### **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).

- 5/8 -

C/2648/2018 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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620).

En l'espèce, la valeur litigieuse est de 10'800 fr. (1'200 x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

#### **E. 1.2**

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour siège sans assesseurs.

#### **E. 1.3**

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

#### **E. 2**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la situation juridique n'était pas claire, dans la mesure où elle n'avait produit aucun décompte permettant de vérifier le montant de l'arriéré de loyers à la date de la mise en demeure et l'absence de paiement de celui-ci dans le délai comminatoire.

### **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/2648/2018 qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 141 III 23 consid. 3.2, ATF 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. 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; ATF 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

D'ordinaire, également en procédure ordinaire ou simplifiée, la preuve des dettes de loyers et de frais accessoires contractées par le locataire s'apporte par titres, et celle des paiements exécutés en vue d'éteindre ces dettes s'apporte aussi de cette manière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 précité consid. 6).

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'article 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, n. 172-173).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante a allégué avoir mis en demeure le locataire le

### **E. 3**

octobre 2017 et avoir ensuite résilié le bail à l'échéance du délai comminatoire. Elle a déposé ses plis recommandés avec les avis "Track & Trace" de la poste. En outre, son époux a déclaré au Tribunal qu'il avait accroché la mise en demeure sur la porte du locataire. La bailleresse a ainsi prouvé la réception de l'avis comminatoire et de la résiliation du bail. Par ailleurs, elle a établi l'existence de sa créance par la production du bail à loyer. Le locataire n'a pour sa part pas établi, ni même allégué, qu'il aurait exécuté des paiements en vue d'éteindre sa dette de loyer. Il ne conteste pas avoir cessé tout versement à la bailleresse en août 2017. L'intimé ne s'est pas présenté au Tribunal et n'a pas répondu à l'appel, démontrant par là qu'il se désintéresse totalement de la situation.

En définitive, il apparaît que la bailleresse a établi la réalisation des conditions des art. 257d CO et 257 CPC. Lors du dépôt de la requête, le locataire ne disposait plus, depuis le 31 décembre 2017, d'un titre l'autorisant à demeurer dans

- 7/8 -

C/2648/2018 l'appartement litigieux. Le cas étant clair au sens de l'article 257 CPC, l'évacuation de l'intimé devait être prononcée.

Le jugement attaqué sera annulé et réformé dans le sens qui précède.

#### **E. 3.1**

L'obligation principale du locataire à la fin du bail est la restitution de la chose louée. Le locataire doit procéder effectivement à la restitution complète et définitive; cela implique en principe, s'il s'agit de locaux, qu'il en remette toutes les clés au bailleur. Il n'y a donc en principe pas de restitution tant que le locataire n'a pas remis toutes les clés des locaux au bailleur, que les locaux ne sont pas vidés de tous les meubles qui les garnissent ou qu'ils sont encore occupés par des sous-locataires (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2ème éd. 2017, n. 3 ad art. 267 CO).

Ainsi, la condamnation à évacuer qui sera prononcée dans le présent arrêt comprend, sans qu'il ne soit nécessaire de le préciser, la restitution des clés.

#### **E. 3.2**

Enfin, la conclusion de l'appelante en constatation du fait que le locataire occupe sans droit l'appartement n'est pas recevable. En effet, comme la bailleresse a pris une conclusion condamnatoire, il est exclu de faire une constatation, étant donné le caractère subsidiaire de l'action en constatation de droit par rapport à l'action condamnatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_88/2017 du 29 novembre 2017 consid. 3).

### **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. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/2648/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 avril 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/270/2018 rendu le 22 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2648/2018-7-SE. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau : Condamne B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers

dont il répond, l'appartement de 2 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.

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