

GE_GERICHTE ACJC/741/2015 vom 22. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_741_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/741/2015 du 22 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/741/2015 del 22 giugno 2015

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 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 (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). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 162'000 fr. (loyer de 18'000 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : 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 le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Par ailleurs, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 2.2

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

- 8/12 -

C/262/2015 L'acte du 9 mars 2015, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable.

E. 2.3

Le recours joint est irrecevable (art. 323 CPC) et, en procédure sommaire, l'appel joint est également irrecevable (art. 314 al. 2 CPC). Ainsi, les conclusions de l'intimée qui vont au-delà de la confirmation du jugement attaqué ne sont pas recevables.

E. 2.4

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. 3

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, le jugement rendu le 25 février 2015 par le Tribunal dans la cause 5 _____ (pièce 126 recourante) a été communiqué aux parties postérieurement à l'audience du Tribunal tenue dans la présente cause le 19 février 2015, de sorte qu'il ne pouvait pas être produit en première instance. Par ailleurs, la copie des pp. 12 et 13 du livret de récépissés de La Poste de la bailleresse (pièce 128.8, deuxième page recourante) se trouvait dans l'exemplaire remis à l'appelante du chargé accompagnant la requête de l'intimée du 7 janvier 2015, mais non pas dans celui déposé au Tribunal. L'appelante ne pouvait pas la produire en première instance. Les deux pièces nouvelles sont donc recevables.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fait application de la procédure en protection du cas clair, alors que l'état de fait était litigieux, que selon elle l'intimée n'avait pas prouvé le contenu du pli du 23 septembre 2014 et que la situation juridique n'était pas claire dans la mesure où les premiers juges avaient dû recourir à leur pouvoir d'appréciation.

E. 4.1

A teneur de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire à la double condition que l'état de fait ne soit pas litigieux, ou soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée

- 9/12 -

C/262/2015 normalement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie adverse. Il est susceptible d'être prouvé immédiatement lorsque les preuves peuvent être rapportées sans délai et sans frais particuliers. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres. Nonobstant ces contraintes, le requérant doit rapporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Il n'y a pas de cas clair lorsque la partie adverse fait valoir des moyens motivés et concluants, qui ne sont pas

susceptibles d'être écartés immédiatement au niveau factuel et sont propres à ébranler la conviction du juge. L'on n'attend pas de l'intimé qu'il rende vraisemblables ses exceptions et objections comme en procédure de mainlevée; en effet, il se peut que l'exigence de rapidité l'empêche de rendre vraisemblables ses arguments, alors qu'il pourrait en rapporter la preuve dans une procédure ordinaire. A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). Selon l'art. 157 CPC, applicable également en procédure sommaire de protection des cas clairs, contrairement à ce que soutient l'appelante, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. 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 en vertu d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/201 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. Lorsque les conditions du cas clair ne sont pas réalisées, le tribunal n'entre pas en matière et la requête doit être déclarée irrecevable (cf. art. 257 al. 3 CPC).

E. 4.2

En l'espèce, la bailleuse, qui supportait le fardeau de la preuve de la réception de l'avis comminatoire, ne pouvait que produire une copie de la lettre du 23 septembre 2014 et le suivi postal du pli recommandé posté le même jour à 17h24 et remis à la locataire le lendemain, ce qu'elle a fait. Par ailleurs, elle a établi que le 23 septembre 2014 à 11h43, elle avait reçu de son conseil "les lettres de

- 10/12 -

C/262/2015 commination", à envoyer "par recommandé séparément" aux locataires des locaux commerciaux et des appartements. Son conseil a confirmé devant le Tribunal qu'il avait lui-même rédigé la lettre comminatoire destinée à l'appelante et qu'il l'avait transmise à sa cliente. De plus, la teneur de cette lettre correspond à celle du courrier envoyé le même jour à la locataire de l'appartement n° 43. Enfin, un avis comminatoire du 23 septembre 2014 est mentionné dans l'avis de résiliation du 1er novembre 2014, comme dans les quatre avis de résiliation concernant les appartements. L'appelante ne conteste pas l'authenticité de l'avis comminatoire du 23 septembre 2014, mais allègue ne pas l'avoir reçu. Elle soutient que le pli qui lui est parvenu le lendemain ne contenait pas cet avis, mais une facture datée du même jour - dont l'intimée conteste l'authenticité - qu'elle a déposée à la procédure. Il n'apparaît toutefois pas plausible que la bailleuse ait établi le 23 du mois une facture portant sur le loyer du mois de septembre 2014, de surcroît avec la mention "à virer avant le 10 du mois", alors que contractuellement le loyer des locaux commerciaux était payable d'avance le 10 du mois, que le même jour, elle mettait en demeure la locataire de l'appartement n° 43 de payer le loyer de septembre 2014 avant le 30 octobre 2014, sous menace de résiliation du bail, et que toutes les autres factures et relevés de compte émis par

la baillesse, pour les appartements et pour les locaux commerciaux, sont datés du 1er du mois concerné. Ainsi, la facture produite par l'appelante est trop insolite pour permettre de douter de la véracité des allégations, corroborées par titres, de l'intimée. De plus, l'appelante n'a pas produit les enveloppes contenant les deux courriers qu'elle prétend avoir reçus le 24 septembre 2014, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier le numéro de dépôt à La Poste de ces deux envois. Enfin, dans la présente procédure, elle ne dit mot des trois autres plis recommandés qui sont parvenus à son administrateur le même jour. Celui-ci, dans les procédures 4_____ et 5_____ a allégué, respectivement déclaré, qu'il n'avait reçu que deux recommandés le 24 septembre 2014, ce qui est contredit par les pièces du dossier. En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'intimée avait prouvé par titres que l'avis comminatoire était parvenu à la locataire le 24 septembre 2014 et que les allégations et pièces de la locataire n'étaient pas près à ébranler leur conviction. L'appelante n'a donc pas fait valoir des moyens concluants et ses arguments pouvaient être écartés immédiatement. Dans la mesure où l'appelante ne conteste pas la réalisation des autres conditions de l'art. 257d CO, la situation juridique est claire. La procédure en contestation du congé visant les locaux commerciaux n'a manifestement aucune chance de succès, étant relevé que l'appelante ne reprend pas, dans la présente procédure, son argumentation selon laquelle le bail ne la lierait pas, mais engagerait la baillesse et l'administrateur de la locataire. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 11/12 -

C/262/2015

E. 5

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

- 12/12 -

C/262/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/220/2015 rendu le 19 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/262/2015-8 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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.