

# **GE\_GERICHTE ACJC/74/2016 vom 27. Januar 2016**

GE Cour de justice, 2016-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_74\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_74_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/74/2016 du 27 janvier 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/74/2016 del 27 gennaio 2016

## **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). 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 = 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

- 8/14 -

C/27597/2012 thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 assimilé 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). 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 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la question de la validité du congé ne se pose pas. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 21'175 fr. (loyer mensuel de 2'175 fr. x 10 mois). La période de 10 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 trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure simplifiée retenue par les premiers juges dans le jugement entrepris (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

#### **E. 1.5**

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le

- 9/14 -

C/27597/2012 recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

#### **E. 2**

L'appelant ne conteste pas la réalisation des conditions de l'art. 257d al. 1 CO, mais fait valoir que l'intimée agit contrairement à la bonne foi en requérant son évacuation. En sollicitant son évacuation, l'intimée commettrait un abus de droit manifeste; le loyer du mois de novembre 2012 avait été réglé avec 10 jours de retard seulement, sans réaction de la bailleresse; les indemnités pour occupation illicite pour la période de décembre 2012 à février 2013 avaient été réglées dans le délai du 15 mars 2013, convenu lors de l'audience de conciliation du 8 février 2013; l'indemnité du mois de mars 2013 avait été acquittée avec 18 jours de retard; enfin, les indemnités subséquentes étant payables par mois échu et non par mois d'avance, il avait globalement respecté les engagements de paiement pris devant la Commission de conciliation; l'indemnité d'octobre 2013 avait été réglée le 28 octobre 2013, jour de l'audience de conciliation; le 25 novembre 2013, jour du dépôt devant le Tribunal de la requête en évacuation par l'intimée, la situation des paiements était à jour, l'indemnité du mois de novembre ayant été acquittée le

#### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé 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. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

### **E. 2.2**

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (ATF 119 II 232 consid. 3; HIGI, in Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 257d CO).

### **E. 2.3**

Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est

- 10/14 -

C/27597/2012 également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer. Toutefois, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, et qui persistait dans la procédure en évacuation avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commettait un abus de droit, car il n'avait plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12 mai 2003). Dans un arrêt du 3 avril 2006, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une requête en évacuation formée par un bailleur, qui avait résilié le bail pour défaut de paiement, puis avait conclu avec les locataires un accord de remboursement, lequel avait été scrupuleusement respecté par ceux-ci. L'Hospice général avait également donné des assurances au bailleur que l'arriéré de loyer serait comblé et que les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat. La bailleuse avait indiqué qu'en cas de respect de l'accord, elle ne solliciterait pas l'évacuation et avait elle-même demandé la reconvoction de la cause une année plus tard. Elle n'avait dès lors plus d'intérêt à requérir l'évacuation des locataires et celle-ci a été en conséquence considérée comme abusive (ACJC/377/2006 du 3 avril 2006). Dans un arrêt du 8 novembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une demande d'évacuation formée par la bailleuse qui avait, après avoir résilié le bail des locataires, en application de l'art. 257d CO, accordé à ceux-ci un arrangement de paiement, en plusieurs mensualités. Les termes de l'arrangement étaient ambigus, mais devaient être interprétés selon le principe de la confiance et en défaveur de la bailleuse. La Chambre d'appel a admis que les locataires étaient fondés à retenir que la bailleuse avait renoncé à la résiliation de bail, en leur concédant des facilités de paiement. Elle a ainsi retenu que la bailleuse avait renoncé au congé notifié et qu'elle n'était dès lors plus fondée à réclamer le départ des locataires (ACJC/1319/2004 du 8 novembre 2004). Dans un arrêt récent (ACJC/373/2014 du 24 mars 2014), il a été retenu que le bailleur n'abusait pas de son droit à requérir l'évacuation du locataire, alors même que l'arriéré avait été entièrement résorbé postérieurement à l'échéance du délai comminatoire et qu'une

proposition - non acceptée par le bailleur - de régler 100 fr. par mois en sus des indemnités courantes pour couvrir la dette avait été faite.

#### **E. 2.4**

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

- 11/14 -

C/27597/2012

#### **E. 2.5**

Dans le cas d'espèce, l'intimé n'a pas contesté le congé extraordinaire notifié le 23 octobre 2012 en application de l'art. 257d CO. Aucune action en contestation du congé n'a été déposée et aucun motif d'annulabilité du congé n'a été soulevé dans le délai péremptoire de 30 jours visé à l'art. 273 al. 1 CO. Il n'y a donc pas lieu d'examiner le moindre grief qui tendrait à constater une attitude de l'intimée contraire à la bonne foi au moment de la notification du congé (cf. SJ 2005 I p. 310; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2). La nullité, respectivement l'inefficacité du congé, peuvent seules être soulevées au stade de l'évacuation (cf. arrêt du Tribunal fédéral précité consid. 4.2.2.). Or, l'appelant n'a pas pris la moindre conclusion en constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé. En effet, l'intimée a, par avis comminatoires du

#### **E. 7**

novembre 2013.

#### **E. 11**

septembre 2012, réclamé le paiement de la somme de 6'522 fr., correspondant à trois mois de loyers en retard, ainsi que 108 fr. de frais. Seul le montant de 2'174 fr. a été versé durant le délai de grâce. L'intégralité de la dette n'ayant pas été réglée, l'intimée a résilié le bail au moyen d'une formule officielle adressée à l'appelant le 23 octobre 2012, pour le 30 novembre 2012. Les exigences matérielles et de forme de l'art. 257d CO ont ainsi été respectées par la bailleuse si bien que le congé n'est entaché ni de nullité ni d'un motif d'inefficacité. Comme l'ont retenu les premiers juges, il est établi - et même reconnu par l'appelant - que le procès-verbal partiel de conciliation du 8 février 2013 n'a pas été respecté. Les paiements sont intervenus tardivement, en particulier le paiement de 2'174, effectué le 18 février 2013 en lieu et place du 8 février 2013 et l'indemnité pour occupation illicite du mois de mars 2013 acquittée 18 jours après le délai du 15 mars 2013 fixé dans le procès-verbal. Les échéances de paiement n'ont donc pas été scrupuleusement respectées. L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que les indemnités pour occupation illicite subséquentes auraient été payées à temps. En effet, l'indemnité du mois de juin 2013 n'a été réglée que le 31 juillet 2013, soit un retard de 31 jours si l'on devait admettre que ladite indemnité fût payable par mois échu et non par mois d'avance comme soutenu par l'appelant. A ce titre, il y a lieu de relever qu'il est douteux que l'exigibilité de l'indemnité pour occupation illicite diffère de celle du loyer; doctrine et jurisprudence s'accordent en effet pour considérer que cette indemnité est due soit en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), ou sur l'acte illicite (art. 41 ss CO), soit en raison d'une relation contractuelle de fait (quasi-bail), à laquelle on applique par analogie les règles du bail à loyer (cf. LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 2.6 et références citées). Or, les conditions générales pour locaux commerciaux - édition 1996 - ont été intégrées au

bail et prévoient le paiement du loyer par mois d'avance; il n'apparaît pas non plus que l'exigibilité des loyers ait été modifiée conventionnellement par la suite entre les parties, ce que l'appelant ne soutient

- 12/14 -

C/27597/2012 d'ailleurs nullement. Partant, il convient bien plutôt d'admettre que les indemnités pour occupation illicite, de par leur qualificatif de «quasi-loyer» suivent, en termes d'exigibilité, les règles applicables au loyer. En l'occurrence, le loyer étant payable par mois d'avance, il devait en aller de même s'agissant des indemnités pour occupation illicite. L'appelant ne saurait donc se prévaloir du fait que lesdites indemnités étaient payables par mois échus, ce qui conduit la Cour à retenir que les échéances de paiement ont été largement dépassées par l'appelant pendant la période probatoire instaurée par le procès-verbal du 8 février 2013. En outre, le procès-verbal du 8 février 2013 conditionnait la remise en vigueur du bail au respect des engagements de paiement pris, soit d'une part le paiement de 2'174 fr. le 8 février 2013 et de 6'630 fr. plus l'indemnité de mars 2013 avant le

#### **E. 15**

mars 2013, ainsi qu'à la régularité du paiement des indemnités courantes. Manifestement, les engagements pris n'ont pas été tenus par l'appelant, rendant inefficace l'accord pris. Dans ces circonstances, il ne peut donc être reproché à l'intimée d'avoir abusé de son droit en ayant repris la procédure d'évacuation devant les tribunaux. Il apparaît également que les paiements ont été irréguliers, en particulier dans le courant de l'année 2014, ce qui a d'ailleurs conduit l'intimée à réactiver la procédure d'évacuation par courrier adressé au Tribunal le 6 octobre 2014. Le décompte annexé à cet envoi atteste qu'aucun versement n'est survenu avant le mois d'avril 2014, trois mensualités ont ensuite été versées en avril 2014, une à la mi-mai 2014, aucune au mois de juin 2014, puis trois nouveaux paiements en juillet 2014, aucune au mois d'août et une au mois de septembre. Cette irrégularité démontre des difficultés récurrentes de l'appelant dans le respect des échéances de paiement.

L'intimée était autorisée, sans abuser de son droit, à mener jusqu'à son terme la procédure d'évacuation engagée en raison de craintes légitimes que de nouveaux retards ne surviennent à l'avenir, indépendamment de son projet de construction sur la parcelle abritant les locaux. Il n'est donc pas établi que la décision de l'intimée ait été dictée par l'entrée en force d'un PLQ et soit un prétexte. Ce point est corroboré par le fait qu'un congé subsidiaire a été notifié à l'appelant le 22 octobre 2013 pour ce motif qui fait l'objet d'une procédure parallèle pendante auprès du Tribunal des baux et loyers. Les situations mentionnées dans les jurisprudences cantonales citées ci-dessus ne sont ainsi nullement similaires à la présente espèce : aucune garantie de paiement de l'Etat n'a été offerte; les conditions posées pour un éventuel retrait du congé n'ont pas été respectées par l'appelant, qui a procédé à des paiements de manière très aléatoire alors que la régularité des paiements avait été exigée dans le cadre du procès-verbal du 8 février 2013.

- 13/14 -

C/27597/2012 Par conséquent, aucun abus de droit de l'intimée ne peut être retenu. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont prononcé l'évacuation requise par l'intimée. L'appelant sera débouté des fins de son appel et le jugement querellé sera confirmé. 3. L'appelant ne conteste pas les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, à savoir la mise à exécution de l'évacuation par la force publique à compter du 1er juillet 2015. 3.1. Par surabondance de droit, il y a

lieu de relever que lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision d'évacuation, l'autorité doit tenir compte du principe général de proportionnalité. Dans tous les cas, l'ajournement doit être relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336). 3.2. En l'espèce, il apparaît que les premiers juges ont procédé à une pesée soignée des intérêts en présence. Le sursis de six mois peut certes apparaître long et constitutif d'une prolongation de bail de fait. Toutefois, il prend en compte les circonstances particulières du cas, soit le fait que l'appelant ait bénéficié de longs délais en l'absence d'une urgence particulière de l'intimée de récupérer les locaux, la présence d'employés et d'infiltrations d'eau qui ont compliqué l'exploitation des locaux, le fait que les arriérés, bien que constants, aient finalement été comblés et les recherches de nouveaux locaux par l'appelant. Partant, le principe de proportionnalité a été respecté par les premiers juges. Le jugement devra donc également être confirmé s'agissant de la mesure d'expulsion prononcée. 4. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse de 21'175 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus 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). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/27597/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours formés par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1458/2014 rendu le 15 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27597/2012-5 OSE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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. considérant 4 supra).

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