GE_GERICHTE ACJC/763/2020 vom 8. Juni 2020

GE Cour de justice, 2020-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_763_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/763/2020 du 8 juin 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/763/2020 del 8 giugno 2020

Erwägungen

E. 1.1

Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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). S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, les appelants contestent la validité de la résiliation du bail, étant précisé que le loyer est de 1'088 fr. par mois. En prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr.

 La voie de l'appel est dès lors ouverte.

L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 CPC) de sorte qu'il est recevable.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Aux termes de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC, sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

La nature particulière de la procédure sommaire de protection des cas clairs de l'art. 257 CPC exige que le juge d'appel apprécie les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. La production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même si celles-ci pourraient être prises en considération selon l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2; 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles 21 à 24 produites par les intimées sont irrecevables, en application de la jurisprudence susmentionnée.

Les intimées font par ailleurs valoir que les allégués 3 à 7 des appelants, qui concernent le congé signifié par les intimées aux appelants en juin 2017 et la procédure qui a suivi, ainsi que les allégués 10 à 18 relatifs aux échanges de correspondance et téléphoniques entre les parties au sujet des punaises de lit, des travaux à effectuer dans l'appartement litigieux et d'une éventuelle réduction de loyer, sont irrecevables car nouveaux.

Tel n'est cependant pas le cas. En effet, certains des faits précités ont été expressément allégués par les appelants lors de l'audience tenue par le Tribunal le 25 février 2020. Pour les autres faits, les appelants ont indiqué lors de cette audience qu'ils se référaient aux pièces produites, desquels les allégués en question résultaient.

Compte tenu du fait que la présente cause est régie par la procédure sommaire et en application de la maxime inquisitoire sociale prévue par les art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC, il convient de retenir que cette manière de procéder est admissible. Déclarer les allégués en question irrecevables serait en effet excessivement formaliste.

E. 3

Le Tribunal a retenu que les appelants n'avaient pas rendu vraisemblable que les intimées, avait, par l'intermédiaire de la régie chargée de la gestion de l'immeuble,

 accepté de suspendre le paiement du loyer. Aucune des pièces produites ne permettait de penser que les intimées avaient accédé à la demande des appelants en ce sens. Les intimées avaient au contraire mis les appelants en demeure de payer le loyer.

Les appelants font valoir qu'ils ont été autorisés à ne pas s'acquitter des loyers concernés, "respectivement que le paiement de ces loyers était suspendu". Ils ajoutent que la résiliation n'est pas intervenue "en raison du défaut de paiement mais parce que les bailleresses souhaitaient à tout prix que les locataires (…) quittent les lieux". La situation n'était dès lors pas claire car il convenait de déterminer si les appelants avaient effectivement été autorisés à ne pas s'acquitter des loyers et si le congé avait été donné dans le respect des règles de la bonne foi.

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique

n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3).

E. 3.1.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. En cas d'envoi recommandé, l'avis comminatoire est considéré comme reçu par le locataire le septième et dernier jour du délai de garde postal, si l'envoi n'est pas retiré par son destinataire si celui-ci devait s'attendre, avec une certaine probabilité, à recevoir une communication de son cocontractant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.2; WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 21 ad art. 257d CO).

E. 3.1.3

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire ou lorsque celui-ci est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle de loyer (art. 259a let. b CO). Une infestation de punaises de lit constitue un défaut de la chose louée pouvant justifier une réduction de loyer; le loyer peut notamment être supprimé pour la période pendant laquelle un logement est inhabitable du fait de la présence de punaises de lit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2018 du 11 octobre 2018 consid. 5.3).

E. 3.1.4

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit

jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2).

 Peut également être annulable le congé signifié au locataire, lorsque le bailleur lui promet des facilités de paiement pouvant être interprétées comme une renonciation au droit de résiliation (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, ad art. 257d CO, n. 43a et les réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants font valoir à juste titre que les conditions d'application de l'art. 257 CPC ne sont pas réalisées. En effet, il ressort du dossier que les appelants n'ont pas pu occuper le logement litigieux pendant plus d'un mois au motif que celui-ci était infesté par des punaises de lit. Or, à teneur de la jurisprudence, l'impossibilité d'occuper un logement en raison de la présence de punaises de lit est susceptible de conduire à une suppression totale de l'obligation de payer le loyer pendant la période concernée. Des travaux ont en outre été demandés par les appelants et seule une partie d'entre eux semble avoir été exécutée. L'on ne saurait dès lors considérer sans autre mesure d'instruction que les moyens de défense des appelants formulés dans le cadre de la présente procédure sont voués à l'échec. Ces objections ne peuvent ainsi être immédiatement écartées. Le congé est en outre intervenu à un moment où les parties étaient en discussions sur une éventuelle réduction de loyer due aux appelants en raison des défauts de la chose louée. Des mesures d'instruction supplémentaires, notamment l'audition des employées de la régie qui ont eu des contacts téléphoniques avec les appelants, semblent ainsi nécessaires pour trancher la question de savoir si le congé est ou non contraire à la bonne foi, comme l'allèguent les appelants. Ces questions devront être examinées dans le cadre de la procédure en contestation de congé actuellement pendante entre les parties et ne sauraient être résolues dans le cadre d'une procédure sommaire, laquelle ne permet pas l'administration de tous les moyens de preuve prévus par la loi. Il résulte de ce qui précède que le cas n'est pas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte que l'évacuation des appelants ne pouvait pas être prononcée par voie de procédure sommaire. Les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement querellé seront par conséquent annulés et la requête en évacuation déclarée irrecevable.

E. 4

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mars 2020 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/190/2020 rendu le 25 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1470/2020-7-SE. Au fond : Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement querellé et, statuant à nouveau sur ces points : Déclare irrecevable la requête en évacuation déposée le 24 janvier 2020 par LA SECTION DE GENEVE DE L'ASSOCIATION C_____ et LA CHAMBRE SYNDICALE D_____ à l'encontre de A_____ et B_____. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté

VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.