

GE_GERICHTE ACJC/78/2016 vom 27. Januar 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_78_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/78/2016 du 27 janvier 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/78/2016 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 (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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 12'825 fr. (loyer de 1'425 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 contre le rejet de la requête en évacuation. En revanche, contre le rejet des mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.2

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

- 5/8 -

C/15867/2015 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).

E. 1.3

L'acte du 23 septembre 2015 comporte des conclusions portant tant sur le prononcé de l'évacuation que sur l'exécution de celle-ci; il s'agit dès lors d'un appel et d'un recours, en dépit de son intitulé. Ceux-ci ont été formés dans le délai et la forme prescrits par la loi. Ils sont donc recevables.

Par souci de simplification, la bailleresse sera désigné ci-après comme l'appelante.

E. 1.4

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

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 257d CO et 257 CPC, en déclarant sa requête irrecevable, alors que les documents produits remplissaient les conditions posées par ces dispositions. Elle lui reproche également d'avoir violé l'art. 8 CC et le principe de la bonne foi et d'avoir fait preuve de formalisme excessif, en retenant qu'elle n'avait pas établi que l'avis comminatoire expédié à l'intimé était signé. Ce dernier avait déclaré avoir reçu l'avis et n'avait pas soulevé d'informalité. Elle admet en appel que son administrateur a "paraphé" la copie de l'avis comminatoire du 22 décembre 2014 pour attester de la "réalité dudit avis".

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Il peut être procédé par cette voie pour l'expulsion de locataires (ATF 139 III 38 consid. 2.5.3).

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. 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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 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

- 6/8 -

C/15867/2015 civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167).

E. 2.2

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 trente 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 trente 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.

E. 2.3

Le délai comminatoire doit être imparté par écrit au locataire, ce qui suppose que les exigences des art. 12 à 15 CO soient respectées (BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n. 24 ad art. 257d CO). Conformément à l'art. 13 al. 1 CO, les actes juridiques soumis à la forme écrite doivent être signés par le déclarant qui manifeste ainsi sa volonté de faire sien le contenu de l'acte dans son ensemble (XOUDIS, Commentaire romand CO I, 2ème éd. 2012, n. 3, 7, 8 et 11 ad art. 13 CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 16). La personne qui signe doit apposer manuellement sa signature sur l'acte (art. 14 CO; XOUDIS, op. cit., n. 4 ad art. 14-15 CO; CORBOZ, op. cit., p. 16). L'apposition de la signature autographe, dans les déclarations où une forme est prescrite (art. 11 al. 2 CO), répond au besoin de pouvoir attribuer une déclaration à une personne clairement identifiable (ATF 140 III 54 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4C.308/2004 du 10 novembre 2004 consid. 2.2.2).

E. 2.4

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). Toutefois, le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC). Il apprécie librement la portée juridique des faits sans être lié par l'argumentation juridique des parties (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 3).

E. 2.5

En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné d'office la recevabilité de la procédure du cas clair et les

- 7/8 -

C/15867/2015 conditions d'application de l'art. 257d CO, en particulier la question de savoir si l'avis comminatoire respectait les exigences légales de forme. La bailleresse, qui supportait le fardeau de la preuve de la validité de l'avis comminatoire, a produit une copie de celui-ci qui a été paraphée par son administrateur pour les besoins de la présente cause, après le rejet d'une première requête en évacuation. Ainsi, l'appelante n'a pas été en mesure de produire une copie de l'avis comminatoire tel qu'envoyé à l'intimé. Les déclarations de ce dernier lors de l'audience du Tribunal du 9 septembre 2015 ne modifient pas cette constatation, d'autant plus que le pli recommandé du 22 décembre 2014 a été retourné à la bailleresse et que celle-ci n'a pas allégué avoir renvoyé l'avis comminatoire au locataire par pli simple. Eu égard au formalisme caractérisant le droit du bail, l'on ne saurait renoncer trop facilement à exiger que le texte de l'avis comminatoire soit établi avec certitude, d'autant plus que les conséquences de cette mise en demeure sont particulièrement rigoureuses pour le locataire et qu'il était aisé pour la bailleresse de conserver une photocopie de l'avis. Dans la mesure où la situation juridique n'était pas claire, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête de l'appelante. Les griefs de celle-ci étant infondés, le jugement attaqué sera confirmé.

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, 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). * * * * *

- 8/8 -

C/15867/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 septembre 2015 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/1007/2015 rendu le 9 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15867/2015-7 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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