

GE_GERICHTE ACJC/793/2017 vom 26. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_793_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/793/2017 du 26 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/793/2017 del 26 giugno 2017

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).

- 5/11 -

C/22371/2016

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, dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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, il s'agit d'une procédure d'expulsion dans le cadre de laquelle la validité de la résiliation du bail se pose.

La valeur litigieuse s'élève donc à 53'280 fr. (1'480 fr. x 12 mois x 3 ans). Elle est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon les art. 311 et 321 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248

let. b et 257 CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 321 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 2 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 éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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

- 6/11 -

C/22371/2016 (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les conditions d'application de l'art. 257 al. 1 CPC doivent être réalisées en première instance déjà, de sorte que le juge d'appel n'a pas à vérifier l'appréciation du premier juge sur la base de pièces qui ne lui ont pas été soumises. L'approche, selon laquelle il y lieu d'admettre une pièce nouvelle sur la base de l'art. 317 al. 1 CPC au motif qu'il s'agit de documents postérieurs au jugement de première instance, est erronée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012, in SJ 2013 I p. 129).

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, à l'appui de son acte déposé au greffe de la Cour, la bailleuse a produit un courriel de la locataire à la régie daté du 24 novembre 2016, ainsi que deux courriels internes à la régie des 24 et 28 novembre 2016.

Ces pièces et les faits qu'elles contiennent, sont irrecevables en appel en tant que celles-ci sont antérieures au 16 janvier 2017, à savoir la date de l'audience à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. 3

La bailleuse fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits, en tant que la locataire avait expressément admis l'existence d'une sous-location partielle nécessitant l'autorisation de la bailleuse, justifiant ainsi le congé extraordinaire notifié à celle-ci.

Elle soutient également que les conditions de la procédure en cas clair sont réalisées. Selon elle, la locataire a elle-même résilié le contrat entre les parties et voulu restituer les locaux, la cause relative à sa contestation de congé a été rayée du rôle en raison de son absence à l'audience du 16 décembre 2016 et elle a renoncé à se défendre dans la procédure en évacuation, ne se présentant pas à l'audience.

E. 3.1

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad

- 7/11 -

C/22371/2016 art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20 septembre 2011). 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 sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

La Chambre des baux et loyers retient que le bailleur doit produire, à l'appui de sa requête en protection de cas clair, les titres permettant de prouver que la situation est claire.

E. 3.2

Selon la jurisprudence, l'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, passe outre le refus fondé du bailleur de consentir à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Une sous-location licite (art. 262 CO) suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location ne soit dénaturé. A défaut, le bailleur peut opposer son refus (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1). Le bailleur qui donne un tel congé supporte le fardeau de la preuve de validité du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Il doit prouver que

les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas

- 8/11 -

C/22371/2016 l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2).

E. 3.3

En l'espèce, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la Cour retiendra que la locataire a admis expressément avoir sous-loué partiellement son appartement par courrier du 12 mai 2016 et celui reçu par la régie le 12 août 2016, sollicitant par ailleurs l'accord de la bailleuse à ce sujet.

Ces deux courriers expliquaient que le projet de la locataire était de vivre avec son fiancé, que celle-ci attendait que la situation se formalise pour habiter chez celui-ci, de sorte qu'elle devait se déterminer ensuite sur une éventuelle résiliation de sa part de son contrat de bail à loyer.

La procédure relative à la contestation du congé extraordinaire a été rayée du rôle.

La Cour retiendra que la locataire a adressé un courrier non signé intitulé "Confirmation de résiliation" reçu par la régie le 16 novembre 2016, par lequel elle a indiqué résilier immédiatement son bail en raison de son emménagement chez son fiancé à 2_____ à Genève, vouloir fixer l'état des lieux de sortie le

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). * * * * *

- 10/11 -

C/22371/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/46/2017 rendu le 24 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22371/2016-7-SD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne C_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de _____ pièces au _____ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 11/11 -

C/22371/2016 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.