

GE_GERICHTE ACJC/878/2014 vom 14. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_878_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/878/2014 du 14 avril 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/878/2014 del 14 aprile 2014

Erwägungen

E. 1

Le jugement entrepris ordonne l'évacuation du locataire, ensuite d'une résiliation du bail pour non-paiement du loyer (art. 257d CO), prononce des mesures d'exécution et condamne le locataire à verser divers montants à la bailleresse. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 2.2

En l'espèce, les dernières conclusions de nature pécuniaire prises en première instance par la bailleresse étaient de 54'574 fr. La valeur litigieuse étant suffisante, la voie de l'appel est ainsi ouverte tant à l'encontre des condamnations de nature pécuniaire que contre le prononcé de l'expulsion.

E. 2.3

Contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 3

L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de l'instance d'appel 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. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

E. 3.1

L'acte du 2 mai 2014 a été formé dans le délai de dix jours prescrit par la loi et en la forme écrite.

E. 3.2

Les exigences de motivation sont les mêmes pour le recours et l'appel (CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009, p. 257 ss, 265). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La

motivation doit être suffisamment explicite

- 7/12 -

C/5511/2014 pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374, relatif à la procédure d'appel).

E. 3.3

En l'occurrence, l'appelant (dénommé ainsi ci-après dans un souci de simplification, nonobstant la double nature de son acte) énonce des griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. La motivation est suffisante dans le cadre de l'appel contre l'évacuation et contre les condamnations de nature pécuniaire (art. 311 al. 1 CPC). En définitive, l'appel est recevable. La question de la recevabilité du recours peut demeurer ouverte pour les raisons exposées ci-dessous sous chiffre 6.4.

E. 4

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n° 121, p. 392).

E. 5.1

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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 5.2

En l'espèce, ces deux conditions ne sont manifestement pas réalisées pour ce qui est des deux pièces nouvelles déposées par A_____ en appel, lesquelles doivent donc être écartées. L'allégation selon laquelle le fils de l'appelant vit avec lui n'est pas nouvelle, puisqu'elle figure dans la pièce produite par le locataire le 11 avril 2014 devant le Tribunal. Par ailleurs, le locataire n'affirme pas, comme le soutient l'intimée, que son épouse et leur fille songent à revenir à Genève, mais uniquement que cette hypothèse n'est pas exclue, ce qui constitue une interprétation et non pas une allégation.

E. 6.1

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). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3

- 8/12 -

C/5511/2014 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que

les faits doivent être incontestés et 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). 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 16.01.2012). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; LACHAT, op. cit., p. 168). Seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair (arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du

- 9/12 -

C/5511/2014 17 novembre 2011 consid. 1.2; BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012). Selon une partie de la doctrine, si le locataire a saisi, parallèlement à la demande d'expulsion, l'autorité paritaire de conciliation d'une demande d'annulation du congé anticipé, il y a lieu de considérer qu'il appartient à cette autorité d'examiner le cas. Dans une telle hypothèse, le "cas clair" devra être dénié (LACHAT, op. cit., p. 168-169). L'auteur réserve cependant le cas des demandes d'annulation du congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et qui consacrent un abus manifeste de procédure (LACHAT, op. cit., p. 169). 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, op. cit., n. 13 ad art 257 CPC; LACHAT, op. cit., 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. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306). Peu importe que les objections du défendeur puissent s'avérer en tout ou partie infondées, après

un examen approfondi. Il faut examiner si elles peuvent être réfutées en procédure sommaire. En procédure sommaire la maxime des débats s'applique, alors que la maxime inquisitoire sociale régit la procédure simplifiée de protection contre les congés en droit du bail (art. 243 al. 2 lit. c en relation avec art. 247 al. 2 lit. a CPC). Afin que le but ainsi poursuivi par le législateur ne puisse être contourné par la protection des cas clairs, celle-ci ne doit être accordée que lorsque le caractère complet des faits allégués n'est pas douteux et que sur cette base, la résiliation apparaît clairement fondée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_7/20121 du 3 avril 2012 consid 2.4.1 et 2.5, résumé in ZPO-CPC Online, art. 257 CPC, C.a.b; 4A_265/2013 du 8 juillet 2013 consid 6).

E. 6.2

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. 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

- 10/12 -

C/5511/2014 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), 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. 6.3

En l'espèce, contrairement à ce que prétend l'appelant, la seule existence d'une procédure en contestation du congé ne rend pas l'état de fait litigieux et la situation juridique incertaine. Ainsi, la protection du cas clair n'est pas d'emblée exclue. Il faut cependant relever que le locataire a contesté la résiliation du 17 janvier 2013 en saisissant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 février 2013, à savoir bien avant l'introduction de la requête en évacuation. Par ailleurs, la bailleresse a introduit celle-ci le 20 mars 2014, soit après avoir reçu notification du jugement du Tribunal du 14 février 2014. Elle estimait donc important d'attendre que les juges de la contestation du congé examinent la validité de celui-ci, avant d'agir en évacuation. Ce jugement n'est cependant pas en force, puisqu'il fait l'objet d'un appel interjeté, *prima facie*, dans le délai et la forme prescrits par la loi, actuellement pendant devant la Cour. Par ailleurs, les pièces 11 et 11bis de la bailleresse ne figurent pas au dossier, pour des raisons qu'il n'est pas nécessaire d'élucider. Il apparaît en effet que la bailleresse ne mentionne dans sa requête en évacuation qu'un seul suivi des envois de la poste, à savoir celui relatif à la mise en demeure destinée à l'épouse du locataire

(allégué 14 et renvoi à la pièce 11 bis). L'on ignore à quelle date l'avis comminatoire du 21 juillet 2012 est parvenu au locataire, respectivement à G_____. De même, en relation avec les lettres de résiliation du 17 janvier 2013, la bailleresse ne produit qu'un seul suivi des envois de la poste, sans qu'il ne soit possible de déterminer quel pli il concerne. Dans ces conditions, il n'est pas possible de déterminer de manière certaine si les conditions de l'art. 257d CO sont réalisées, en particulier si l'avis comminatoire et le congé ont été reçus par les deux locataires, à quelle date a commencé à courir le délai comminatoire de paiement et si la résiliation est intervenue après l'écoulement de celui-ci. En définitive, l'état de fait n'est pas suffisamment établi et la situation juridique est incertaine, de sorte que le cas clair ne peut être admis. Il n'est donc pas possible de

- 11/12 -

C/5511/2014 retenir que l'appel contre le jugement qui déclare valable le congé est manifestement dénué de toute chance de succès. Il faut laisser aux juges de la contestation du congé, qui statueront par voie de procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoriale sociale, le soin de déterminer si les conditions de l'art. 257d al. 1 CO sont réunies ou non.

E. 6.4

L'appel sera donc admis et le jugement annulé. Dans le cadre de l'art. 257 CPC, il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid 4.3). Dès lors, statuant à nouveau (art. 318 al. 1 let b CPC), la Cour déclarera la requête en protection du cas clair irrecevable dans son intégralité, à savoir également pour ce qui est des conclusions de nature pécuniaire, ainsi que des mesures d'exécution de l'évacuation, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si le recours contre celles-ci est recevable.

E. 7

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/5511/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 mai 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/430/2014 rendu le 14 avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5511/2014-7 SE. Au fond : Annule ce jugement. Statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée par B_____ à l'encontre de A_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 2.2).

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