

## **GE\_GERICHTE ACJC/893/2019 vom 24. Juni 2019**

GE Cour de justice, 2019-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_893\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_893_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/893/2019 du 24 juin 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/893/2019 del 24 giugno 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

#### **E. 1.2**

L'appel est recevable contre les décisions finales 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). Le recours est recevable contre les décisions finales de première

- 7/11 -

C/13229/2018 instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC). 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).

Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

En l'espèce, la validité du congé est contestée. Compte tenu du loyer mensuel du local litigieux (60 fr.), la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte, tant contre le prononcé de l'évacuation que contre les mesures d'exécution.

#### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 321 al. 1 et 2 CPC), l'acte du 8 avril 2019 est recevable en tant que recours. Cependant, les conclusions de la recourante qui vont au-delà de l'irrecevabilité de la requête en protection des cas clairs sont irrecevables (cf. art. 257 al. 3 CPC; ci-dessous consid. 2.1 dernier paragraphe).

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

### **E. 1.5**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

Dès lors, les allégations et les pièces nouvelles des parties ne sont pas recevables et la Cour examinera la cause sur la base du dossier tel qu'il a été soumis aux premiers juges.

### **E. 1.6**

Au vu de ce qui précède, la question du bien-fondé au regard de l'art. 148 al. 1 CPC de la requête en restitution formée par la recourante le 14 mai 2019 et celle de la recevabilité de la réplique annexée à la requête peuvent demeurer indécises : les faits nouveaux exposés dans la réplique ne sont pas recevables et, pour le reste, la recourante reprend l'argumentation développée en première instance et dans le recours.

### **E. 2**

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation du local litigieux, ainsi que des mesures d'exécution de son expulsion.

- 8/11 -

C/13229/2018

### **E. 2.1**

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 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 (art. 257 al. 3 CPC). 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 apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections 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 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.1). Pour faire obstacle à la requête en cas clair, il ne suffit pas que le locataire ait déposé une requête en annulation ou en constatation de la nullité du congé, ou qu'il avance des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui. Ces démarches et avis de la partie citée doivent avoir une

certaine substance, ne pas être contredits par la partie requérante de manière convaincante. Ils ne doivent pas être d'emblée voués à l'échec. Ils doivent être crédibles et susceptibles de faire douter le tribunal chargé de statuer sur la requête en cas clair (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, p. 244). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas

- 9/11 -

C/13229/2018 remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge doit déclarer la requête irrecevable. Il est en effet exclu que la procédure de protection dans les cas clairs puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5, spécialement consid. 5.2.3 et 5.3).

### **E. 2.2**

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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné en utilisant la formule officielle (art. 266l al. 2 CO).

### **E. 2.3**

La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral, lequel peut émaner d'un représentant d'une partie au contrat. De manière générale, la manifestation de volonté de celui qui agit au nom d'autrui lie le représenté lorsque le représentant dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (art. 32 al. 1 CO) ou lorsque le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO) ou encore lorsque le tiers peut se fier de bonne foi aux pouvoirs qui lui sont communiqués (art. 33 al. 3, art. 34 al. 3 et art. 37 CO) (ATF 131 III 511 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_478/2015 du 20 mai 2016 consid. 3.1 et les références citées).

### **E. 2.4**

En l'espèce, il est établi que les copropriétaires du local litigieux, situé sur la parcelle 4\_\_\_\_\_, sont les propriétaires d'étages de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_, ceux de l'immeuble rue I\_\_\_\_\_ et la propriétaire de l'immeuble sis rue G\_\_\_\_\_. Afin d'établir que C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) pouvait représenter valablement lesdits copropriétaires lors de la résiliation du 7 novembre 2017, l'intimée a produit un procès-verbal d'une assemblée générale qui s'est tenue dans les locaux de C\_\_\_\_\_ le 18 avril 2018, lors de laquelle il avait été décidé de prolonger le mandat de C\_\_\_\_\_ de gestion des locaux communs situés sur la parcelle 4\_\_\_\_\_. A cette occasion, la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble sis rue E\_\_\_\_\_, comprenant la recourante et F\_\_\_\_\_, était représentée par la régie J\_\_\_\_\_. Pour faire obstacle à la requête en protection du cas clair, la locataire a fait valoir

que la régie J\_\_\_\_\_ n'était plus autorisée à gérer les droits de ladite communauté sur la parcelle 4\_\_\_\_\_, puisque cette qualité avait été confiée à F\_\_\_\_\_ par décision prise le 23 mars 2017 par une assemblée

- 10/11 -

C/13229/2018 générale des propriétaires d'étages concernés et confirmée par une assemblée générale du 18 juin 2018. A l'appui de ses objections, la recourante a produit une action introduite le 31 janvier 2019 au Tribunal de première instance tendant notamment à faire annuler la décision prise le 18 avril 2018. Même si la recourante, qui plaide en personne, n'a pas déposé les procès-verbaux des 23 mars 2017 et 18 juin 2018, ses allégations, ainsi que celles contenues dans l'action du 31 janvier 2019 suffisent à mettre en doute que C\_\_\_\_\_ pouvait valablement résilier le bail litigieux. En toute hypothèse, la situation juridique n'est pas claire : les pièces produites par les parties n'amènent à aucune certitude et la question soulevée par la recourante suppose une instruction et une analyse juridique qui ne relèvent pas de la procédure sommaire en protection des cas clairs. Dans ce cadre, se pose également la question de savoir si l'intimée, qui se désigne comme "B\_\_\_\_\_" sans fournir aucune explication sur l'identité des membres de ladite "communauté", avait qualité pour agir en évacuation contre la recourante et si elle pouvait être valablement représentée par O\_\_\_\_\_. Le fait que la procuration en faveur de ce dernier ait été signée par ses soins au nom de la "communauté" précitée en faveur de la société dont il est l'administrateur soulève notamment des questions dont la résolution excède le cadre du pouvoir de cognition du juge saisi d'un litige régi par la procédure sommaire. Au vu de ce qui précède, le recours se révèle fondé et sera admis. La cause étant en état d'être jugée (art. 327 al. 2 let b CPC), la requête en protection du cas clair sera déclarée irrecevable.

### **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. \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/13229/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 8 avril 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/232/2019 rendu le 18 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13229/2018-8-SE. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formée le 7 juin 2018 par la B\_\_\_\_\_ à l'encontre de A\_\_\_\_\_. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. 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. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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