

# **GE\_GERICHTE C/10516/2017 vom 2. Oktober 2017**

GE Cour de justice, 2017-10-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_10516\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10516_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/10516/2017 du 2 octobre 2017

IT: GE\_GERICHTE C/10516/2017 del 2 ottobre 2017

## **Regeste**

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; CONTRAT-CADRE ; NOTORIÉTÉ ; SOMMATION ; EXÉCUTION(PROCÉDURE) | CPC.257; CPC.151; CO.257d;

## **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). 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). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620 ).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement litigieux, charges comprises, est de 1'700 fr. de sorte que la valeur litigieuse est de 15'300 fr. (1'700 fr. x 9 mois). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

### **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. 1.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, 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 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, Code de procédure civile Commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

Les intimés ont déposé des pièces nouvelles, à savoir leur requête en contestation de congé du 23 mars 2017, l'autorisation de procéder délivrée le 23 mai 2017 par la Commission de conciliation et le procès-verbal de l'audience, ainsi que la requête en contestation du congé déposée le 22 juin 2017 devant le Tribunal. Toutes ces pièces sont antérieures au 4 juillet 2017, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et auraient pu être produites en première instance. Elles sont par conséquent irrecevables.

## **E. 3**

Le Tribunal a considéré que le retard de loyer était consécutif à la décision prise par la bailleuse de solliciter le paiement du loyer par trimestre et d'avance compte tenu du retard pris par le passé dans le paiement des loyers mensuels. Cette démarche était fondée sur l'art. 1 des règles et usages locatifs, auxquelles le contrat de bail faisait référence. Ces règles et usages n'étaient pas un fait notoire et constituaient une forme de conditions générales qui devaient être valablement incorporées au contrat de bail. En l'absence de production par la bailleuse de ce document, la requête devait être déclarée irrecevable. L'appelante fait valoir que le Conseil fédéral a déclaré de force obligatoire les dispositions du contrat-cadre romand de bail à loyer pour le canton de Genève et que cette déclaration porte spécifiquement sur son art. 1 qui prévoit pour le bailleur la possibilité d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance. Les dispositions de ce contrat-cadre romand, qui correspondent aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Genève, sont donc un fait notoire.

### **E. 3.1**

3.1.1 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 p. 26; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1). Une procédure en expulsion par la voie du cas clair et une demande en annulation du congé n'ont pas le même objet, si bien que rien ne s'oppose au recours à la procédure sommaire, alors même qu'une requête en annulation du congé est pendante devant l'autorité de conciliation. Dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion, le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable (ATF 141

III 262 , consid. 4.2.1).

### **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. L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Lorsque l'avis comminatoire est adressé par pli recommandé, il est reçu le jour ou le locataire le retire au guichet postal. Sinon, il est réputé reçu le septième et dernier jour du délai de garde postal (ATF 137 III 208 , consid. 3.1.3; 140 III 244 , consid. 5.1).

### **E. 3.1.3**

Selon l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Le 20 juin 2014, le Conseil fédéral a promulgué un arrêté "relatif à la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux et loyers et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail". Cet arrêté, qui s'applique aux baux et loyers portant sur des habitations situées dans le canton de Genève, est publié à la Feuille fédérale 2014 p. 5087. Il reproduit l'intégralité du contrat-cadre romand, notamment la teneur de son art. 1, qui est déclaré de force obligatoire générale, et qui prévoit ce qui suit sous la mention "Paiement du loyer (art. 257c CO)" : "Le loyer, les acomptes de chauffages et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire" (al. 1). " Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al.2)".

### **E. 3.1.4**

Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés. Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge . Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). Le Tribunal applique le droit d'office (art. 57 CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelante relève que les dispositions du contrat-cadre romand sont notoires, puisqu'elles sont publiées dans la Feuille fédérale. La question de

savoir s'il en résulte que ces dispositions doivent être considérées comme du droit suite à la déclaration de force obligatoire qui leur a été conférée par le Conseil fédéral peut rester ouverte. En effet, que la teneur de l'art. 1 du contrat-cadre romand soit considéré comme un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, ou comme du droit, applicable d'office selon l'art. 57 CPC, le Tribunal devait dans les deux cas tenir compte du contenu de cette disposition, lequel avait été allégué par l'appelante dans sa requête. Il ne pouvait par conséquent pas déclarer celle-ci irrecevable au motif que l'appelante n'avait pas produit un exemplaire des règles et usages locatifs mentionnés par le contrat de bail, étant précisé que le contenu de ces règles correspond au contrat-cadre précité. Par ailleurs, les intimés n'ont pas contesté devant le Tribunal le fait que l'art. 1 des règles et usages locatif ait bien été intégré au bail dans sa teneur telle qu'elle figure dans l'arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014. Il ressort en outre du contrat de bail signé par les parties que celles-ci ont déclaré connaître et accepter les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève et ont confirmé que ceux-ci faisaient partie intégrante du bail. L'état de fait n'était par conséquent pas litigieux. Il résulte de ce qui précède que les parties sont liées par l'art 1 des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève. Le 14 décembre 2016, lorsque l'appelante a mis en demeure les intimés de s'acquitter du loyer du mois de décembre 2016, le retard de loyer était de plus de dix jours puisque, selon l'art. 1 al. 1 des règles et usages locatifs, le loyer est payable par mois et d'avance. L'appelante était par conséquent en droit de signifier aux intimés que, à défaut de paiement dans les dix jours, elle exigerait à l'avenir le paiement des loyers par trimestre d'avance. Le 9 janvier 2017, ni le loyer de décembre 2016, ni le loyer de janvier 2017 n'avaient été payés. En signifiant aux intimés que dorénavant le loyer serait payable par trimestre civil d'avance, l'appelante a satisfait aux conditions de l'art. 1 al. 2 des règles et usages locatifs. L'appelante a respecté les exigences de l'art. 257d CO en impartissant un délai de trente jours aux intimés pour s'acquitter des montants dus, les avertissant qu'à défaut le bail serait résilié. L'intimée a retiré le pli recommandé contenant la mise en demeure le 11 janvier 2017 et le délai de garde postal pour le recommandé adressé à l'intimé expirait le 17 janvier 2017. Le montant de 6'767 fr. 80 devait ainsi être réglé au plus tard le 16 février 2017. Il n'est pas contesté que le montant dû n'a pas entièrement été réglé dans le délai comminatoire. L'appelante était dès lors en droit de résilier le bail le 20 février 2017 pour le 31 mars 2017 comme elle l'a fait. Le fait qu'une action en contestation de la résiliation soit actuellement pendante ne modifie pas le constat qui précède. Depuis le 31 mars 2017, les intimés ne disposent plus d'un titre valable leur permettant de rester dans les locaux de sorte que leur évacuation doit être prononcée. Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et réformé en ce sens que la requête en évacuation de l'appelante sera déclarée recevable et que l'évacuation des intimés sera ordonnée. Il n'y a par contre pas lieu de constater dans le dispositif du présent arrêt la validité du congé. Cette conclusion est en effet irrecevable puisqu'elle a été prise pour la première fois en appel, sans que les conditions prévues par l'art. 317 al. 2 CPC ne soient réalisées. En tout état de cause, la validité du congé ressort des considérants du présent arrêt. De plus, une telle conclusion constatatoire est subsidiaire à la conclusion condamnatrice en évacuation prise par l'appelante, à laquelle il a été fait droit.

#### **E. 4**

Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures

d'exécution de l'évacuation sollicitées par l'appelante.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC) 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 juillet 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/648/2017 rendu le 4 juillet 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10516/2017-7. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé et, cela fait, statuant à nouveau : Déclare recevable la requête en évacuation pour défaut de paiement du loyer déposée par A\_\_\_\_\_ le 12 mai 2017. Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 3,5 pièces situé au \_\_\_\_\_ ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Renvoie la cause au Tribunal de baux et loyers pour qu'il statue sur les mesures d'exécution de l'évacuation requises par A\_\_\_\_\_. 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.