

# GE\_GERICHTE C/14807/2006 vom 8. Oktober 2007

GE Cour de justice, 2007-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_14807\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14807_2006)

FR: GE\_GERICHTE C/14807/2006 du 8 octobre 2007

IT: GE\_GERICHTE C/14807/2006 del 8 ottobre 2007

## Regeste

; SÛRETÉS ; TACITE | CO.257d; CO.257e; CO.253

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ; TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

### E. 2

Il est admis par les deux parties que la raison sociale de la société propriétaire de l'objet donné en location a changé. La LPC ne contient aucune disposition relative à la substitution des parties (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 6 ad art. 1 LPC). Celle-ci intervient de plein droit en cas de reprise des actifs et passifs (ATF 106 II 346, JdT 1982 I 77) et de fusion d'entreprises (Poudret/Wurzbürger/Haldy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 1991, n. 2 ad art. 64) ou peut s'opérer par accord des parties au litige (SJ 1970 p. 535). Dans le cas d'espèce, la substitution de I\_\_\_\_\_ par A\_\_\_\_\_ doit donc intervenir de plein droit, ce que la Cour constate à titre préalable.

### E. 3

L'appelant soutient que les conditions d'application de l'art. 257d CO ne se trouvaient pas réalisées au moment de la résiliation de son bail. Dans ses écritures, il expose en effet que, par le versement de la somme de 1'755 fr. le 30 janvier 2006, il aurait mis fin au délai comminatoire qui s'étendait au 10 février 2006.

#### E. 3.1

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non-paiement du

loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

### **E. 3.2**

Il est établi par la procédure que la bailleuse a valablement imparti à son locataire, le 10 janvier 2006, un délai comminatoire de 30 jours pour s'acquitter de la somme totale de 3'535 fr. correspondant aux loyers et charges de décembre 2005 à janvier 2006. Pendant ce délai, le locataire n'a versé qu'une somme de 1'755 fr. pour le mois de décembre 2005, tandis que le loyer de janvier 2006 a été payé après l'échéance du délai comminatoire, soit par plusieurs versements intervenus entre le 14 février 2006 et le 30 mars 2006. Dans ces circonstances, l'absence du paiement intégral des loyers en souffrance pendant le délai comminatoire autorisait le bailleur à résilier le bail comme il l'a fait par avis officiel du 20 février pour le 31 mars 2006.

### **E. 3.3**

L'appelant soutient encore que la résiliation litigieuse n'avait pas lieu d'être du moment qu'il était d'accord de libérer les sûretés déposées auprès de la Banque pour un montant total de 4'809 fr. 95. Cette argumentation est dénuée de tout fondement: les sûretés ont pour but de garantir le bailleur contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts causés à la chose louée. Tant que dure le bail - ce qui est le cas pendant l'écoulement du délai comminatoire de l'art. 257d CO - le locataire ne peut pas compenser sa dette de loyer avec le montant des sûretés (Lachat, Commentaire romand, n. 9 ad Art. 257e CO). Au vu de ce qui précède, les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont réalisées.

### **E. 4**

L'appelant se prévaut encore de l'existence d'un bail tacite en raison du délai - qu'il juge prolongé - entre la résiliation du bail pour le 31 mars 2006 et le dépôt de la présente requête en évacuation devant la commission de conciliation le 13 juin 2006. La jurisprudence a évoqué la possibilité qu'un nouveau bail puisse être conclu de manière tacite après la résiliation du contrat. Cela suppose toutefois que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose (ATF 119 II 147 consid. 5). La jurisprudence de la Chambre de céans mentionne qu'un délai de neuf mois au moins est nécessaire ( ACJC/139/2005 du 14.2.2005 consid. 2.3; ACJ/1262/1996 du 18.11.1996), tandis que le Tribunal fédéral a eu l'occasion de considérer qu'une période de deux mois et demi était insuffisante (ATF du 28.3.1995 D c/ SI SA X, publié in MP 1995 p. 163). En l'espèce, le bailleur a requis l'évacuation du locataire moins de deux mois et demi après la résiliation du bail. Depuis lors, il n'a jamais laissé entendre au locataire qu'un nouveau bail pouvait être conclu. Dans de telles circonstances, l'existence d'un bail tacite ne peut être retenue, de sorte que l'appel apparaît également mal fondé sur ce point. Ce qui précède amène la Chambre de céans à confirmer le jugement entrepris.

### **E. 5**

L'appelant, qui succombe, supportera un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

### **E. 6**

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève au montant des loyers dus jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, à savoir en l'espèce jusqu'au 30 septembre 2007 (ATF 88 II 57 consid. 1). Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'595 fr., la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est donc supérieure à 15'000 fr.

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