

# GE\_GERICHTE C/15174/2013 vom 9. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_15174\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15174_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/15174/2013 du 9 octobre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/15174/2013 del 9 ottobre 2013

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; VOIE DE DROIT; CAS CLAIR; LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; EXÉCUTION ANTICIPÉE; PAIEMENT; BAIL À LOYER; RÉSILIATION ANTICIPÉE | CPC.257.1; CCR.1

## Erwägungen

### E. 1

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

### E. 2

2.1 La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), étant précisé que, s'agissant de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a CPC). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 n. 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et l'exécution directe de celle-ci. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

### E. 2.2

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (Reetz/Theiler, in

Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

### **E. 2.3**

En l'espèce, le loyer mensuel charges comprises est de 950 fr., de sorte que la valeur litigieuse, qui est de 8'550 fr. (950 fr. x 9 mois), est inférieure au seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). Seule la voie du recours est donc ouverte contre la décision portant sur une requête d'évacuation. L'appel irrecevable en tant que tel, répond néanmoins aux conditions de forme prévues pour le recours (art. 130, 131 et 319 CPC). On ne voit a priori pas en quoi la conversion de l'appel en recours nuirait aux intérêts de l'intimé. Par conséquent, l'appel sera traité comme un recours.

### **E. 2.4**

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (321 al. 2 CPC). La décision querellée a été rendue le 9 octobre 2013 en application de la procédure sommaire à la suite d'une requête en cas clair (art. 248 let. b et art. 257 al. 1 CPC). L'appelante a adressé son appel le 18 octobre 2013 au greffe de la Cour. Le recours a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 2.5**

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne, 2010, n. 2307). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). La pièce nouvelle déposée par le recourant, soit un état locatif au 30 septembre 2013, est dès lors irrecevable.

## **E. 3**

3.1 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). D'après l'al. 3, le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais 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 [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959). Pour obtenir la protection dans les cas clairs, le requérant doit apporter immédiatement la preuve stricte des faits qui fondent sa prétention. Les objections manifestement infondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair. Il n'est pas exigé du défendeur qu'il rende ses objections vraisemblables comme dans une procédure de mainlevée de

l'opposition; il est suffisant qu'il avance des objections qui ne paraissent pas vouées à l'échec (ATF 138 III 620 = SJ 2013 I 283). Si le juge parvient à la conclusion, sur la base des éléments en sa possession, que la demande n'est pas fondée, il doit déclarer la requête irrecevable. En effet, c'est le demandeur qui requiert la protection par la voie sommaire. Si cette voie n'est pas applicable, il n'est pas entré en matière sur la requête (Bohnet, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), 2011, Bâle, 2011, n. 24 ad art. 257).

### **E. 3.2**

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

#### **E. 3.2.1**

Selon 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 30 jours pour des locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. 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, enfin 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. Lorsque les exigences légales ou contractuelles permettant de donner congé ne sont pas remplies, le congé n'est pas annulable, mais est inefficace et sans effet, ce qui peut être invoqué en tout temps, sous réserve de l'abus de droit. Ainsi, le locataire est recevable à soutenir que le congé est inefficace alors même qu'il n'a pas agi dans le délai prévu par l'art. 273 al. 1 CO (SJ 2004 p. 249).

#### **E. 3.2.2**

Aux termes de l'art. 1 CCR, qui déroge à l'art. 257c CO - lequel est de droit dispositif - et qui a été déclaré de force obligatoire générale, le loyer, les acomptes de chauffage 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 les loyers, 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). L'application de l'al. 2 de cette disposition paritaire a été admise par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4C.347/2004 du 9 novembre 2004 consid. 3; ROSSINELLI, Les contrats-cadres de baux à loyers : force obligatoire et champ d'application, in 16 e Séminaire sur le droit du bail [Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel], 2010, p. 161 ss, spéc. n. 65 ss). Cet article 1 du CCR a été repris, mot pour mot, à l'art. 12 al. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2006) intégrées au bail liant les parties à la présente procédure. Le recourant reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que les conditions formelles pour obtenir le règlement des mensualités par trimestre d'avance n'avaient pas été respectées.

### **E. 3.2.3**

D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible ( ACJC/597/2011 ); la Cour se réfère à cet égard à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311, n. 47). La jurisprudence du Tribunal fédéral ne répond pas explicitement à cette question.

### **E. 3.2.4**

En l'espèce, le recourant conteste la pratique de certaines chambres du Tribunal consistant à retenir que "si la mensualité mise en demeure est payée" dans le délai, le règlement du loyer par trimestre d'avance ne peut plus être exigé, ce qui viderait de sa substance l'application du contrat cadre romand. Il soutient que la "ratio legis" du contrat cadre romand serait que si dans les mois suivants, le loyer n'est pas payé dans les 10 premiers jours du mois, par un simple avis, le bailleur peut réclamer le règlement des mensualités par trimestre d'avance. Le Tribunal a considéré qu'il n'était pas évident que le bailleur fut en droit d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, le délai fixé ( "à réception de la présente") par la sommation étant largement inférieur au délai de 10 jours jugé admissible par la doctrine et la jurisprudence pour s'acquitter du loyer en retard sous menace du paiement trimestriel. Il a également considéré que cette mise en demeure manquait de clarté, le locataire n'étant pas en mesure de déterminer le délai de paiement effectif à observer pour éviter le paiement du loyer par trimestre d'avance. C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas certain que l'avis comminatoire fixant un délai à l'évidence inférieur à 10 jours et, la résiliation subséquente pour défaut de paiement, soient valables, la situation juridique ne pouvant être considérée comme claire. D'autre part, une locution telle qu' "à réception de la présente" ne satisfait pas l'exigence de clarté requise par la procédure régie par l'art 257 CPC, faute de pouvoir déterminer avec précision le délai accordé, à supposer qu'il l'ait été. En considérant que la situation juridique nécessitait un développement incompatible avec la procédure en protection de cas clair, le Tribunal n'a pas violé l'art. 257 CPC.

### **E. 3.3**

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant. L'appel se révèle ainsi infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

### **E. 4**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 octobre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1085/2013 rendu le 9 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15174/2013-7-SE. Déclare irrecevable la pièce nouvelle déposée le 18 octobre 2013 par A\_\_\_\_\_. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité 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. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 15'000 fr. (cf. 2.3).

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