

GE_GERICHTE C/15977/2010 vom 20. Juni 2011

GE Cour de justice, 2011-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15977_2010

FR: GE_GERICHTE C/15977/2010 du 20 juin 2011

IT: GE_GERICHTE C/15977/2010 del 20 giugno 2011

Regeste

; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) | CPC.314.1 LTF.51.2 CO.257.d

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, 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. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique que "en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs.

E. 2

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 2.1

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 15'400 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'100 fr. x 14 mois). La période de 14 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, trente jours pour l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal fédéral et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.2

L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 3

Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. 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 minimum de 30 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 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. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667). Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

E. 3.1

Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 et réf. cit., ATF in SJ 2004 I p. 424, cons. 3.1.). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit 30 jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt 4C.40/2004 paru in SJ 2005 p. 310, 312). Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), 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. 3.2

Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 consid. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer.

E. 3.3

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

E. 3.4

Dans le cas d'espèce, les avis comminatoires ont été adressés aux appelants, en leur impartissant un délai de 30 jours pour régler deux mois d'arriérés de loyer et de charges; les appelants ont été informés de l'intention de l'intimée de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée. Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'intimée a ensuite résilié le bail. Le congé n'a pas été contesté par les appelants, de sorte que la question de l'annulation de la résiliation du bail ne saurait être examinée par la Cour de céans. Ainsi, le congé notifié par l'intimée aux appelants est valable. Aucun motif d'inefficacité n'existe dans le cas d'espèce, les autres conditions de l'art. 257d CO étant réunies. Les appelants ne disposent ainsi plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans l'appartement de l'intimée.

E. 4

Les appelants se prévalent de l'art. 10a de la Constitution genevoise, garantissant le droit au logement et prévoyant que l'Etat et les communes encouragent par des mesures appropriées la réalisation de logements répondant au besoin reconnu de la population, en menant une politique sociale du logement, et en prenant diverses mesures énumérées à titre exemplatif. Ils invoquent aussi l'art. 11 al. 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (RS 0.101.1), à teneur duquel les Etats parties au Pacte reconnaissent à toute personne le droit à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. La Cour relève toutefois que ces dispositions sont des normes de droit public : elles ne concernent que les relations entre les personnes privées et l'Etat et sont, à Genève, concrétisées en particulier par la législation sociale. Ces normes ne sont en revanche pas directement applicables à des relations relevant du pur droit privé, tel qu'un rapport de bail (ACJC/740/2008 du 16.06.2008).

E. 5

Au demeurant, les éventuels motifs d'ordre personnel dont pourraient se prévaloir les appelants ne pourraient être pris en compte que dans le cadre de l'exécution de la décision d'évacuation (art. 337 al. 2 CPC). Ces motifs ne peuvent pas entrer en considération dans le cadre de l'examen de la procédure d'évacuation par la Cour.

E. 6

C'est donc à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de l'action en évacuation étaient remplies et son jugement doit, par conséquent, être confirmé.

E. 7

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LACC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2011 par X_____ et Y_____ contre le jugement JTBL/12/2011 rendu le 10 janvier 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15977/2010-6-E. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Jean-Marc STRUBIN 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 : cf. considérant 2.1.

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