

GE_GERICHTE C/16300/2012 vom 9. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16300_2012

FR: GE_GERICHTE C/16300/2012 du 9 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE C/16300/2012 del 9 ottobre 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; VALEUR LITIGIEUSE ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; CAS CLAIR | CPC.257 CO.257.d CPC.337 CO.266.l CO.266.n CO.266.o

Erwägungen

E. 1.1

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).

E. 1.2

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 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 in BSK ZPO, no 8 ad art. 308 CPC). 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 qu'en cas de contestation sur la validité du congé, la valeur litigieuse se calcule en fonction de la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné ou l'a été effectivement (SJ 1997 494, ATF 120 II 105 c. 2b non publié, 118 II 50 c. 1b non publié, 111 II 384 c. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés conférée par les art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010; 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 1.1, in SJ 2008 I p. 461). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO (art. 271a al. 3 let. b CO; ATF 119 II 147 consid. 4b, arrêt du Tribunal fédéral 4C.88/2003 du 1er juillet 2003). En l'espèce, 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, soit 22'500 fr. (loyer mensuel de 2'500 fr. (charges non comprises) x 9 mois). La période de 9 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. Partant, l'on doit considérer, que la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision relative à l'évacuation.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai de recours est également de 30 jours en vertu de l'art. 321 al. 1 CPC. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Il en va de même du délai de recours dans le cadre d'une décision prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

E. 1.4

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/ LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., note 1678 p. 306).

E. 1.5

En l'espèce, l'acte d'appel a été formé dans un délai de dix jours suivant la notification du jugement querellé, par une partie qui y a intérêt et selon la forme prescrite par la loi. Il est donc en tout état de cause recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il a un effet suspensif automatique (art. 315 al. 1 CPC). En revanche, la Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC).

E. 3

3.1 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.

E. 3.2

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. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

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). Selon l'art. 337 al. 1 CPC, le Tribunal peut, sur requête de l'une des parties, ordonner l'exécution de sa décision.

E. 3.4

En l'espèce, les avis comminatoires ont été adressés à l'appelante et à son époux ainsi qu'à la co-titulaire du bail en leur impartissant un délai de plus 30 jours pour régler les arriérés de loyer; ils ont été informés de l'intention des intimés de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée. Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. Les intimés bailleurs ont ensuite résilié le bail. Le congé n'a pas été contesté par l'appelante, de sorte que la question de l'annulation de la résiliation du bail ne saurait être examinée par la Cour de céans. L'appelante a fait toutefois grief au Tribunal d'avoir violé les art. 266l al. 2 CO et 9 OBLF faisant obligation au bailleur de notifier le congé au moyen de la formule officielle agréée par le Canton. A cet égard, il a précisé que les copies des avis de résiliation envoyées par les intimés à E_____ et F_____ avaient été faites sur du papier blanc, et non pas en couleur.

E. 3.5

Aux termes de l'art. 266l CO, le congé pour un bail d'habitation doit être adressé au locataire par écrit à l'aide d'une formule agréée par le canton. Le congé donné par un bailleur à une pluralité de colocataires doit, à peine de nullité, être adressé à l'ensemble d'entre eux (art. 70 CO). Cette résiliation peut être donnée au moyen d'une seule formule officielle portant le nom de tous les colocataires, sauf s'ils sont mariés et que le bail porte sur un logement de la famille (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 638). Dans cette dernière hypothèse, l'art. 266n prévoit que le congé doit être donné séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré. Par envoi séparé, on entend l'envoi de deux plis distincts contenant chacun la formule officielle prévue par l'art. 266l al. 2 CO. Les règles de l'art. 266n CO s'appliquent également lorsque le bailleur impartit au locataire un délai comminatoire pour s'acquitter du loyer arriéré (art. 257d al. 1 CO). L'art. 266n CO est de droit absolument impératif (LACHAT, *op. cit.*, pp. 632-633). Le congé doit être donné au moyen d'une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble et être signée de la main du locataire ou de son représentant. Une résiliation signée de manière mécanique ou informatique n'est pas valable. En principe, le formulaire officiel doit être signé à la main; il suffit cependant que la lettre d'accompagnement soit signée à la main (LACHAT, *op. cit.*, p. 627; MP 2000 p. 185). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'envoi au conjoint d'une photocopie du congé notifié au locataire suffit. Cette règle est valable lorsqu'un seul des deux conjoints est titulaire du bail, mais également lorsque les

deux époux le sont (arrêt du Tribunal fédéral 4A_451/2011 du 29 novembre 2011, consid. 5; cf. ACJC/1009/2009 et LACHAT, op. cit., p. 630 ss). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n CO est nul (art. 266o CO). Dans un arrêt récent concernant une hausse de loyer notifiée au moyen d'une formule officielle non signée à la main, mais à l'aide d'un fac-similé, le Tribunal fédéral a précisé que celle-ci avait atteint son but d'information et le locataire avait reçu toutes les données utiles pour contester la hausse, l'exigence d'une signature manuscrite devant seulement permettre d'authentifier le document (ATF 138 III 401).

E. 3.6

En l'espèce, les intimés ont fait parvenir à l'appelante un avis officiel de résiliation original signé à la main et des copies de cet avis signées en original à l'époux de celle-ci ainsi qu'à sa colocataire. Au vu de la jurisprudence et de la doctrine qui précèdent, cette manière de faire n'est pas critiquable. En effet, les copies des avis de résiliation officiels ont atteint leur but d'information visé par les art. 266l et 266n CO. Contrairement à l'opinion de l'appelante, la différence de couleur entre la formule officielle originale et une photocopie ne saurait à elle seule constituer un motif de nullité de la résiliation. La couleur du document ne change pas le contenu de celui-ci. L'appelante ne prétend d'ailleurs pas que le contenu de ces copies soit différent de la formule officielle agréée par le Canton. Ce mode de faire n'entraîne par conséquent aucune insécurité juridique. Au vu de ce qui précède, sous l'angle formel, le congé du 11 juin 2012 est valable. Les conditions de la requête en cas clair étaient ainsi réalisées, de sorte qu'elle était recevable. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelante, de son époux et de sa colocataire des locaux en cause, ceux-ci ne disposant plus de titre les autorisant à rester dans la villa des intimés. Il a également à bon droit ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicitées par les intimés, qui ne sont d'ailleurs pas critiquées par l'appelante. Cette dernière sera par conséquent déboutée de toutes ses conclusions et le jugement querellé intégralement confirmé.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 octobre 2012 par A _____ contre le jugement JTBL/1104/2012 rendu le 9 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16300/2012-7-SE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. consid. 1.2

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