

GE_GERICHTE C/17469/2016 vom 19. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17469_2016

FR: GE_GERICHTE C/17469/2016 du 19 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE C/17469/2016 del 19 ottobre 2016

Regeste

ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; CAS CLAIR | CPC.257; CO.257;

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 est de 2'000 fr. et les charges, telles que retenues par le Tribunal et non contestées en appel, de 130 fr., de sorte que la valeur litigieuse est de 19'170 fr. (2'130 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). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Réturnaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

L'intimée fait valoir que les faits dont se prévalent les appelants et qui figuraient dans leur écriture en réponse déposée devant le Tribunal sont nouveaux et partant irrecevables car tel était le cas de l'écriture en réponse déposée en première instance.

E. 2.2

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. 2.3

Sur ce point, la Cour constate que, si l'intimée a bien requis du Tribunal qu'il déclare irrecevable le mémoire de réponse déposé par les appelants lors de l'audience du 19 octobre 2016, les premiers juges n'ont cependant pas statué sur cette question. Aucune des parties n'ayant conclu devant la Cour à ce que la question de la recevabilité du mémoire en question soit tranchée, il convient de retenir que les allégations figurant dans la réponse des appelants étaient recevables en première instance. Elles ne sont par conséquent pas nouvelles devant la Cour et sont partant recevables.

E. 3

Le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable, précisant que le fait que l'intimée soit une société étrangère était dénué de pertinence. L'évacuation des appelants devait dès lors être prononcée. Les appelants font valoir que l'intimée est une société _____ créée pour permettre à la propriétaire de l'immeuble de pratiquer des loyers "plus élevés" sans payer d'impôts à Genève. Selon eux, "il serait contraire à la bonne foi que E_____ puisse échapper de ses obligations du fait qu'elle se réfugie derrière une sous-location qui, dans la règle, ne serait pas tolérer". Ils en concluent que le Tribunal aurait dû ordonner des enquêtes "pour déterminer si c'était un abus de droit de considérer que la société C_____ possédait la légitimation active".

E. 3.1

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).

E. 3.2

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).

E. 3.3

En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable au regard des exigences de l'art. 257d CO. Ni l'existence des arriérés de loyers, ni leur non-paiement dans le délai comminatoire ne sont en particulier contestés. Le fait que l'intimée soit une société étrangère et la question de savoir quel est le montant des impôts payés par la propriétaire de l'immeuble ne sont d'aucune pertinence à cet égard. Il n'y a par conséquent pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal pour qu'il ordonne des enquêtes sur ce point. Par ailleurs, le fait que le bail mentionne que les parties sont "bailleresse" et "locataires" alors qu'elles sont en réalité sous-bailleresse et sous-locataire n'affecte pas la validité du contrat.

E. 4

Le Tribunal a par ailleurs retenu que les appelants devaient être condamnés au paiement des arriérés de loyer, frais de rappels et solde de décompte de chauffage. Concernant les charges, seul un montant de 130 fr. par mois a été retenu, conformément au contrat de bail initial, dans la mesure où l'avis de majoration des frais accessoires du 19 mai 2016, portant les charges à 200 fr. par mois, ne respectait pas l'échéance contractuelle du bail. Les appelants relèvent qu'il "est opportun de déterminer si l'augmentation des frais accessoires n'a pas pour effet une majoration abusive du loyer", précisant que si tel était le cas "force est de constater que la formule officielle est nulle pour tout le montant loyer et non pas uniquement pour le montant des frais accessoires". Pour autant qu'on puisse le comprendre, ce grief est infondé. En effet, le Tribunal n'a précisément pas tenu compte de la majoration des charges notifiée par avis du 19 mai 2016 pour calculer les arriérés de loyer. Pour le surplus, les appelants ne fournissent aucun élément permettant de retenir que le loyer contractuellement convenu serait abusif.

E. 5

Les appelants ne formulent par ailleurs aucun grief spécifique à l'égard des mesures d'exécution prononcées par le Tribunal. Le jugement querellé sera par conséquent intégralement confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 8 novembre 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/990/2016 rendu le 19 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17469/2016-7-SE. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; 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.