

GE_GERICHTE C/18098/2015 vom 28. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18098_2015

FR: GE_GERICHTE C/18098/2015 du 28 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE C/18098/2015 del 28 ottobre 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257; CO.257D.1; CO.257D.2;

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

E. 2.1

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2, 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1), soit 15'939 fr. (loyer de 1'770 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant 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. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation. Toutefois, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 2.2

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il sont ainsi recevables.

E. 2.3

En revanche, le courrier de l'appelante expédié le 12 janvier 2016 est intervenu en dehors du délai de 10 jours fixé par communication du greffe de la Cour de justice du 1^{er} décembre 2015, reçue par l'appelante le lendemain, ceci même en tenant compte de la période de suspension de délai prévue par l'art. 145 al. 1 lit. c CPC. Cette écriture sera ainsi écartée (art. 147 al. 2 CPC).

E. 2.4

En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 3

3.1 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). Dans la procédure de cas clair, il n'est pas possible de produire de nouvelles pièces en appel, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC devant être satisfaites en première instance déjà (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 consid. 5 = SJ 2013 I 129). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (Chaix, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; Hoffmann/Lüscher, Le Code de procédure civile, 2015, p. 304).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces déposées par l'appelante à l'appui de son acte d'appel du 13 novembre 2015 avaient déjà été produites dans le cadre de la procédure de première instance. Elles font dès lors partie de la procédure. En revanche, l'intimé, requérant en procédure de cas clair devant le Tribunal, n'est autorisé à produire des pièces nouvelles ni en appel ni en recours, de sorte que les deux commandements de payer produits à l'appui de sa réponse sont irrecevables.

E. 4

En l'espèce, l'appelante fait valoir que le cas ne pouvait être considéré comme clair, les conditions de l'art. 257d CO n'étant selon elle pas remplies.

E. 4.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, 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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. 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 (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; 620 consid. 5.1.2; 728 consid. 3.3). 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 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid.

5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

E. 4.2

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'habitation 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. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). La résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO peut être contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I p. 310). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

E. 4.3

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.14; A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (Bohnet, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, 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).

E. 4.4

En l'espèce, l'appelante expose qu'elle ne se trouvait pas encore en demeure de payer le montant réclamé au moment de l'envoi de l'avis comminatoire par le bailleur. En prenant en considération un versement supplémentaire effectué en janvier 2014, les conditions de l'art. 257d CO n'étaient pas remplies au 30 juin 2015. Ce grief est mal fondé, puisque

même à supposer que l'appelante ait effectué un tel paiement, il ressort de ses propres déclarations que ledit paiement a été effectué en janvier 2014, avant la conclusion de l'accord du 10 février 2014, qui avait notamment arrêté le montant du trop perçu de loyer entre le 15 novembre 2011 et le 31 janvier 2014 à 27'465 fr. Or, l'appelante ne remet nullement en cause la validité de cet accord, dont elle semble se plaindre désormais, qu'elle a toutefois conclu avec l'intimé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle ne soutient pas, au demeurant, que les règles formelles de résiliation du bail n'ont pas été respectées. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à juste titre que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies. Le cas doit par ailleurs être considéré comme clair. Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelante.

E. 5.1

En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Selon l'art. 30 LaCC, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a constaté que l'appelante n'avait formulé aucune proposition de rattrapage du paiement du loyer et que le montant de l'arriéré de loyer impayé était important. La Cour relève par ailleurs que l'appelante savait, depuis la conclusion de l'accord du 10 février 2014, qu'elle ne pourrait occuper le logement en question que jusqu'à la fin de l'année 2015 au plus tard, terme aujourd'hui échu. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'exécution de l'évacuation de l'appelante dès l'entrée en force du jugement entrepris.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 13 novembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1156/2015 rendu le 28 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18098/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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. cf. consid. 2.1

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