

GE_GERICHTE C/18859/2007 vom 16. Mai 2008

GE Cour de justice, 2008-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18859_2007

FR: GE_GERICHTE C/18859/2007 du 16 mai 2008

IT: GE_GERICHTE C/18859/2007 del 16 maggio 2008

Regeste

CONDITION DE RECEVABILITÉ ; DÉFAUT DE PAIEMENT | LPC.444; CO.257d

Erwägungen

E. 1

Conformément à l'art. 443 al.1 LPC, les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent, dans les limites de la loi, faire l'objet d'un appel devant la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès leur notification. En l'espèce, expédié au greffe de la Cour dans le délai prescrit, l'acte d'appel des époux X_____ est recevable sur ce point.

E. 2

Selon sa jurisprudence constante en la matière, la Cour n'attribue pas une valeur litigieuse déterminée au jugement d'évacuation quelle que soit la cause de la résiliation du bail (SJ 1997, p. 538; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 11, ad art. 50). La Cour revoit ainsi la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC). Il en résulte que la cognition de la Cour est ainsi complète, tant en fait qu'en droit. Elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 15, ad art. 291 et n. 2, ad art. 445). A cet égard, la pièce nouvelle produite par les appelants est donc recevable.

E. 3

3.1 Même si l'acte d'appel en matière de baux et loyers n'est pas soumis au formalisme requis en procédure ordinaire, il doit énoncer les erreurs prétendues du jugement (SJ 1992 p. 402 consid. 1). Une requête ne contenant aucune motivation par laquelle il serait possible de discerner en quoi la juridiction inférieure aurait erré et qui s'apparente à une simple protestation ne peut être considérée comme suffisante; un tel appel doit en conséquence être déclaré irrecevable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1, ad art.444 LPC).

E. 3.2

En l'espèce, les appelants ne formulent en réalité aucune critique du jugement entrepris. Ils admettent au contraire n'avoir pas payé le solde débiteur dû à la bailleuse résultant du décompte de chauffage et d'eau chaude de la saison 2004-2005 à l'origine de la présente procédure. Ils n'indiquent pas davantage avoir présenté des griefs à l'encontre du décompte en question. Ils sollicitent principalement la clémence de la Cour compte tenu de leur situation personnelle et des efforts entrepris pour régulariser leur situation. Ces circonstances ne sont toutefois pas pertinentes à teneur de la loi et rendent l'appel irrecevable.

E. 4

A supposer qu'il ait été recevable, l'appel n'aurait de toute manière pas modifié le sort de la procédure.

E. 4.1

L'art. 257d CO stipule en effet que lorsque, après 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 30 jours au moins pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai, le bailleur pourra résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). La doctrine et la jurisprudence admettent que le bailleur puisse mettre un terme anticipé au contrat lorsque le locataire ne s'est pas acquitté du solde de son décompte de chauffage et d'eau chaude (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 664, ch. 2.1.3). Ainsi, 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, 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. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ou de charges ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

E. 4.2

Des motifs humanitaires n'ont pas à être pris en compte, de tels motifs étant étrangers aux dispositions du droit fédéral touchant le bail, si bien que le juge chargé d'appliquer ces dispositions ne peut pas non plus le faire (SJ 1997 p. 542). La Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser que des difficultés d'ordre physique, psychologique ou financier du locataire, bien que documentées, ne sont pas pertinentes et, en particulier, ne permettent pas de retenir que le bailleur détourne le but de la loi en requérant l'évacuation du locataire (ACJ no 667 du 21 juin 1996 B c/ G). De même, 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 cons. 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 (SJ 1997 p. 538).

E. 4.3

En l'espèce, la bailleuse a réclamé un montant de 707 fr. 05 dans sa lettre comminatoire du 25 juillet 2006 correspondant au solde dû par les locataires au terme de la saison de chauffage 2004-2005. Sans être contredite, elle a affirmé qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire. Les locataires n'ont pas non plus indiqué avoir contesté le solde en question, ni à réception du décompte, ni à réception de l'avis comminatoire ayant précédé la résiliation du bail. Ils se sont contentés de solliciter un arrangement de paiement auprès de la régie mandataire de la bailleuse, arrangement qu'ils n'ont pu honorer avant l'introduction de la présente procédure, démontrant par là que le bien-fondé dudit montant n'était pas remis en cause. L'arriéré n'a donc pas été comblé dans

le délai fixé aux termes de la lettre comminatoire et, partant, la résiliation anticipée du bail est fondée, toutes les conditions de l'art. 257d CO ayant été respectées. Enfin, contrairement à ce qu'allèguent les appelants, il ne résulte pas du dossier soumis à la Cour que l'intimée a renoncé à réclamer leur évacuation postérieurement à la notification du jugement litigieux. Ainsi, le jugement querellé est en tous points bien-fondé.

E. 5

Les appelants qui succombent seront condamnés au paiement d'un émolument de 300 francs envers l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 6

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr., celle-ci correspondant au loyer courant depuis le terme de résiliation anticipée (31 octobre 2006) jusqu'au prochain terme légal ou conventionnel de congé (en l'espèce, le 31 décembre 2006 vu l'échéance annuelle du contrat), soit 2 x 2'136 fr. * * * * *

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