

# **GE\_GERICHTE C/1932/2018 vom 12. Juli 2018**

GE Cour de justice, 2018-07-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_1932\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1932_2018)

FR: GE\_GERICHTE C/1932/2018 du 12 juillet 2018

IT: GE\_GERICHTE C/1932/2018 del 12 luglio 2018

## **Regeste**

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; DÉFAUT DE PAIEMENT |  
CPC.257; CO.257.letd; LaCC.30.al4

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). 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'article 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 ). En l'espèce, la locataire soutient, à titre principal, que la réalisation des conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer n'est pas remplie et conteste ainsi son évacuation; elle conteste, par ailleurs, l'exécution de cette évacuation. Compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est de 15'039 fr. (1'671 fr. × 9 mois). Elle est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation. La voie du recours est en revanche ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Par souci de simplification et de clarté, la locataire sera uniquement désignée ci-après comme "l'appelante".

### **E. 1.2**

Interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel et le recours sont recevables.

### **E. 1.3**

Conformément à l'article 121 alinéa 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'article 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

### **E. 2**

L'appelante soutient qu'il ne peut d'emblée être retenu que les faits pertinents du litige pourraient amener à la constatation de l'efficacité du congé donné en application de l'article 257d CO.

## **E. 2.1**

2.1.1 La procédure sommaire prévue par l'article 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'article 257 alinéa 1 lettre a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'article 257 alinéa 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée. Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

### **E. 2.1.2**

A teneur de l'article 257d alinéa 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'article 257d alinéa 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). 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 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Le congé est inefficace lorsqu'il ne satisfait pas à une condition légale ou contractuelle, soit essentiellement une condition matérielle. Il ne déploie aucun effet, ce qui peut être constaté en tout temps (Wessner, in le droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet, Carron, Montini, éd., 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 40 ad art. 257d CO). Le congé est notamment inefficace lorsque l'arriéré mentionné dans l'avis n'est pas déterminable (Wessner, op. cit., n. 41 ad art. 257d CO). Ainsi, si les conditions de l'article 257d CO 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). Une fois le délai comminatoire échu, le bailleur n'est pas obligé de résilier le bail et s'il attend, il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé; il peut également fixer un nouveau délai (Wessner in Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet et al., éd., 2<sup>e</sup> éd., 2016, n. 30 ad art.

257d CO; Commentaire SVIT - Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 33 ad art. 257d CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 27.2.3 p. 669; Higi, Zürcher Kommentar, art. 253-265 OR, 1994, n. 29 et n. 45 ad art. 257d CO). Seule une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire pourrait, selon les circonstances, être considérées comme abusive (Wessner, op. cit., n. 31 ad art. 257d CO; Lachat, ibid.).

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante se prévaut du fait qu'elle était à jour dans le paiement du loyer au 30 novembre 2016. Les loyers dont le paiement était réclamé dans l'avis comminatoire couvrent cependant une période postérieure, de sorte que cette circonstance est sans pertinence. L'appelante soutient en outre que l'avis comminatoire était inefficace au motif que celui-ci aurait tenu compte d'un acompte de 529 fr. au lieu de 629 fr. Outre le fait que ses explications ne permettent pas de comprendre comment elle parvient au montant de 629 fr., elle ne conteste pas, en tout état de cause, que les loyers ainsi que les frais de buanderie et télé-réseau et les acomptes de chauffage des mois mentionnés dans l'avis, à savoir décembre 2016 et janvier 2017, n'étaient pas intégralement payés à la date de l'avis et qu'elle n'a pas versé, dans le délai de 30 jours imparti, le montant réclamé, ni même qu'elle était à jour dans ses paiements à l'issue dudit délai. Il résulte de ce qui précède qu'il ne peut pas être considéré que le cas n'était pas clair quant à la validité de l'avis comminatoire du 20 janvier 2017 et au fait que les conditions de l'article 257d CO étaient réunies. Pour le surplus, l'appelante soutient que le congé est contraire à la bonne foi au motif qu'il s'est écoulé "plusieurs mois" entre la mise en demeure et la résiliation du bail. En résiliant le bail environ trois mois après l'échéance du délai comminatoire qu'il avait imparti, l'intimé n'a aucunement agi de manière contraire à la bonne foi. L'appelante relève également que l'intimé n'a entrepris des démarches en vue de son évacuation qu'un an après la mise en demeure et que de ce fait, il fallait considérer qu'il avait renoncé à résilier le bail. Il est pourtant difficilement soutenable de retenir qu'en ne sollicitant que le 29 janvier 2018 l'évacuation de l'appelante, l'intimé aurait "renoncé à résilier" un bail qu'il avait déjà résilié le 19 mai 2017, étant par ailleurs rappelé que la résiliation du bail est un acte formateur, qui ne peut ainsi être révoqué. En définitive, le cas était clair et le Tribunal pouvait, sans violer le droit, condamner la locataire à évacuer l'appartement. Le jugement entrepris sera confirmé à cet égard.

## **E. 3**

L'appelante reproche au Tribunal une violation de l'article 30 alinéa 1 LaCC au motif qu'il n'a pas favorisé, voire qu'il a même empêché, la conclusion d'un accord entre les parties, ce qui justifierait le renvoi de la cause au Tribunal.

### **E. 3.1**

Selon l'article 30 alinéa 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (al. 2). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (al. 3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante estime que le Tribunal aurait dû favoriser la conclusion d'un accord entre les parties en convoquant une nouvelle audience lors de laquelle le bailleur aurait pu expliquer pourquoi il ne souhaitait pas lui proposer un arrangement de paiement. Le bailleur était représenté lors de l'audience devant le Tribunal par la régie en charge de la gestion de l'immeuble, laquelle a exposé les motifs pour lesquels l'intimé maintenait sa requête malgré le paiement des arriérés de loyer. La position du bailleur était donc connue et l'appelante n'explique pas pourquoi le bailleur aurait dû exposer lui-même, lors d'une nouvelle audience, sa position qui avait pourtant déjà été relatée de manière claire par la régie. Le Tribunal ne devait par ailleurs pas prolonger la procédure compte tenu du principe de célérité applicable en procédure sommaire. Par conséquent, le Tribunal, qui dispose d'une grande liberté dans la manière dont il conduit la procédure, n'a pas violé l'article 30 alinéa 1 LaCC en ne procédant pas à une tentative de conciliation en présence du bailleur.

#### **E. 4**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'article 30 alinéa 4 LaCC et 38 Cst-GE, en octroyant un sursis trop bref à l'exécution de l'évacuation. Elle invoque également les articles 9 Cst-GE ainsi que l'article 11 § 1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, entré en vigueur pour la Suisse le 18 septembre 1992 (RS 0.103.1)

##### **E. 4.1**

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). A cet égard, l'article 30 alinéa 4 LaCC prévoit que 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. S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des " raisons élémentaires d'humanité ". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis ( ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1 et les références citées). Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelante soutient qu'elle occupe l'appartement depuis 1994, qu'elle est âgée de 62 ans, que sa situation est précaire, que tant qu'elle n'aura pas vendu le bien immobilier dont elle est propriétaire en \_\_\_\_\_, elle ne pourra pas bénéficier des prestations d'aide sociales qui lui seraient dues sinon, qu'elle était persuadée qu'un arrangement serait possible avec l'intimé jusqu'au dépôt de la requête en évacuation et que les intérêts du bailleur sont garantis puisqu'elle s'acquitte des indemnités pour occupation illicite par mois et d'avance. L'appelante ne démontre cependant pas avoir effectué une quelconque démarche pour rechercher un appartement ni, par conséquent, qu'elle ne serait pas en mesure d'obtenir un nouveau logement. Elle n'étaye par ailleurs d'aucune manière son allégation selon laquelle elle cherche à vendre sans succès le bien immobilier dont elle dit être propriétaire en \_\_\_\_\_; elle indique, en outre, qu'elle essaie de le vendre depuis "des années", de sorte qu'une vente ne paraît pas devoir intervenir de manière imminente, ni même vraisemblablement dans le délai de douze mois sollicité. En outre, même si l'appelante est à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite, l'intimé conserve un intérêt à l'exécution rapide de l'évacuation puisque le paiement des indemnités futures n'est nullement garanti. Ledit paiement n'est pas pris en charge par l'Hospice général, contrairement à ce qui était le cas dans l'arrêt de la Cour du \_\_\_\_\_ 2012 invoqué par l'appelante, et le bail a déjà été résilié une fois auparavant pour défaut de paiement du loyer. L'appelante a en outre déjà bénéficié d'un délai de douze mois depuis la résiliation, pour le 30 juin 2017, du bail. Le délai accordé par le Tribunal tient par ailleurs suffisamment compte, au vu de l'ensemble des circonstances, de l'âge de la locataire et du fait qu'elle occupe l'appartement depuis plusieurs années. Le délai accordé par le Tribunal au 30 juin 2018 apparaît dès lors approprié en l'espèce et une violation de l'article 30 alinéa 4 LaCC ne saurait être retenue. A l'inverse, le délai requis de douze mois, qui permettrait à l'appelante de rester deux ans dans les locaux loués après la date de résiliation du bail, apparaît largement excessif, étant rappelé que l'ajournement ne peut être que relativement bref. Enfin, il est rappelé que les rapports entre particuliers relèvent directement des seules lois civiles et pénales et que c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_252/2017 du 21 juin 2017 consid. 5). L'appelante ne peut donc se prévaloir des dispositions de la Constitution genevoise à l'appui de son recours. S'agissant par ailleurs du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ses dispositions se bornent à prescrire aux Etats des objectifs à atteindre dans les divers domaines considérés et leur laissent la plus grande latitude quant aux moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs. Dès lors, elles ne revêtent pas, sauf exception non pertinente en l'espèce, le caractère de normes directement applicables ( cf . ATF 121 V 246 consid. 2c; ATF 121 V 229 consid. 3b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_15/2001 du 22 mai 2001, consid. 4). Le recours sera dès lors rejeté.

## **E. 5**

A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 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 19 mars 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/185/2018 rendu le 1er mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1932/2018. 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; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

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