

GE_GERICHTE C/19610/2016 vom 20. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19610_2016

FR: GE_GERICHTE C/19610/2016 du 20 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/19610/2016 del 20 marzo 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; SOUS-LOCATION ; DEMEURE | CPC.257; CPC.335;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 20.03.2017 C/19610/2016

BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; SOUS-LOCATION ; DEMEURE | CPC.257; CPC.335;

C/19610/2016 ACJC/314/2017 du 20.03.2017 sur JTBL/1168/2016 (SBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; SOUS-LOCATION ; DEMEURE Normes : CPC.257; CPC.335; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19610/2016 ACJC/314/2017
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 20 MARS 2017 Entre Monsieur A _____ , domicilié _____ à Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 décembre 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et Madame B _____ , intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1168/2016 du 6 décembre 2016, expédié pour notification aux parties le 12 décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A _____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui le studio au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B _____ à requérir l'évacuation par la force publique de A _____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient réalisées. L'avis comminatoire du 18 juillet 2016 ne prêtait pas à confusion quant aux montants réclamés, quand bien même il ne tenait pas compte de la compensation prévue dans le procès-verbal de conciliation du 9 juin 2016. La bailleresse était fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, le locataire violait l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail, de sorte que son évacuation devait être prononcée. Le locataire n'ayant fourni aucune pièce à l'appui de ses allégations pour obtenir un sursis humanitaire, celle-ci devait être prononcée sans délai. B. a. Par acte déposé le 23 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A _____ (ci-après : le sous-locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut, principalement, à ce que la requête en évacuation du 11 octobre 2016 soit déclarée irrecevable, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire échéant au 31 août 2017.

b. Dans sa réponse du 3 janvier 2017, B_____ (ci-après : B_____ ou la sous-bailleresse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions. c. Les parties ont été avisées le 20 janvier 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 30 mai 2015, B_____ a sous-loué à A_____ un studio au 6^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année dès le 1^{er} juin 2015. Le sous-loyer mensuel a été fixé à 1'590 fr. par mois. b. Selon procès-verbal de conciliation du 9 juin 2016 passé devant la Commission de conciliation des baux et loyers, les parties ont convenu que le sous-loyer était fixé à 1'342 fr. par mois dès le 1^{er} juin 2015, que le sous-locataire était autorisé à compenser le trop-perçu de loyer de 2'976 fr. au total avec les sous-loyers à venir, à raison de 248 fr. par mois jusqu'à extinction de la dette, que les frais relatifs à BILLAG et d'électricité étaient facturés en sus sur la base des justificatifs, que le sous-locataire s'engageait à libérer les locaux avant le 31 août 2017 et était autorisé à les restituer en tout temps moyennant un préavis écrit d'une semaine pour le 15 ou la fin d'un mois. Ledit procès-verbal valait jugement d'évacuation dès le 1^{er} septembre 2017. c. Par courrier du 7 juillet 2016, la sous-bailleresse a constaté que les sous-loyers de juin et juillet 2016 de 2'684 fr. au total n'avaient pas été acquittés. Le sous-locataire devait également s'acquitter de la somme de 2'050 fr. 25, relative à différentes charges (primes d'assurance ménage, redevance TV, frais d'électricité et de raccordement téléphonique). Après compensation, le montant revenant au sous-locataire au titre de trop-perçu était réduit à 925 fr. 75, pour autant que les sous-loyers de juin et juillet 2016 soient acquittés immédiatement. d. Par courrier recommandé du 18 juillet 2016, la sous-bailleresse a mis le sous-locataire en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, la somme de 2'684 fr. correspondant aux sous-loyers de juin et juillet 2016, sous menace de résiliation, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. e. Le 21 juillet 2016, le sous-locataire a répondu que, conformément au procès-verbal de conciliation, il était autorisé à compenser le trop-perçu de loyer en 2'976 fr. avec les sous-loyers à venir, à raison de 248 fr. par mois. Dès lors, il s'acquitterait de la somme de 2'188 fr. au lieu de celle réclamée, soit $(1'342 \text{ fr.} - 248 \text{ fr.}) \times 2$. f. Par courrier du 25 juillet 2016, la sous-bailleresse a rappelé au sous-locataire qu'il lui devait 2'050 fr. 25 au titre des frais liés aux diverses prestations mises à sa disposition dans l'appartement, comme mentionné dans ses lignes du 7 juillet 2016. La compensation ne pourrait intervenir à hauteur de 248 fr. par mois qu'après paiement de ces frais et de l'intégralité des sous-loyers de juin et juillet 2016. g. Aucun versement n'étant intervenu dans le délai imparti, la sous-bailleresse a, par avis officiel du 22 août 2016, résilié le contrat de sous-location pour le 30 septembre 2016. h. Par requête en protection du cas clair déposée le 11 octobre 2016 devant le Tribunal, la sous-bailleresse a sollicité l'évacuation du sous-locataire et l'exécution directe du jugement d'évacuation, cas échéant avec l'aide de la force publique. i. L'Hospice général a informé le sous-locataire par courrier du 11 novembre 2016, de ce qu'il allait verser directement en mains de la sous-bailleresse les sous-loyers de septembre à novembre 2016. Un rendez-vous au Centre d'action sociale de Plainpalais était en outre fixé au 30 novembre 2016 pour un meilleur suivi social. j. Lors de l'audience du Tribunal du 6 décembre 2016, la sous-bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a allégué qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que l'arriéré s'élevait à 5'368 fr., après prise en compte des versements de 4'024 fr. et 1'342 fr. effectués par l'Hospice général les 18 et 24 novembre 2016. Le sous-locataire avait compris la mise en demeure du 18 juillet 2016, admettant dans son courrier du 21 juillet 2016 qu'il devait la

somme de 2'188 fr. La sous-bailleresse avait sous - loué son appartement le temps d'une formation qu'elle avait terminée. Elle en avait à nouveau besoin, logeant chez sa mère dans l'attente de le récupérer. Le sous-locataire a exposé que suite à l'accord passé devant la Commission de conciliation, il avait décidé de ne pas payer les sous-loyers afin de récupérer la garantie de deux mois (soit 2 x 1'590 fr.) qu'il avait versée en liquide à la sous-bailleresse. Par la suite, ne percevant plus d'indemnités chômage, il n'avait plus eu les moyens de payer le sous-loyer. La sous-bailleresse a indiqué que la garantie avait servi à régler le sous-loyer des mois d'avril et mai 2016. Le sous-locataire avait reçu l'ensemble des courriers qui lui avaient été adressés par la sous-bailleresse, bien que ceux-ci n'avaient pas été adressés à son adresse officielle, 2_____ . Il avait la garde de ses enfants du vendredi au dimanche chaque semaine et était suivi par la Fondation Phoenix pour des problèmes de santé qui l'entravaient dans ses recherches logement. Il était inscrit à l'Office cantonal du logement depuis le 1^{er} septembre 2015. Il allait déposer une action en contestation de congé fondée sur l'inefficacité de celui-ci. Le sous-locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête de cas clair et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire d'au moins un an. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 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). En cas de bail de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer pendant la durée convenue (Higi, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n° 28 ad art. 273 CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n° 6.7 p. 759, note de pied 235; ATF 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le sous-loyer mensuel étant de 1'342 fr., pour un bail d'une durée d'une année, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). Interjeté dans le délai et la forme prescrits, l'appel est recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; REtornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n° 121). 1.5 Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). L'acte du 23 décembre 2016, en ce qu'il est dirigé contre l'exécution de l'évacuation, doit être considéré comme un recours, interjeté dans le délai et la forme prescrits (art. 321 CPC). 2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 257 CPC. Il aurait dû considérer que le cas n'était pas clair, l'avis comminatoire du 18 juillet 2016 ne tenant pas compte de la compensation prévue dans le procès-verbal de conciliation du 9 juin 2016. 2.1 2.1.1 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 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. 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 éprouvée. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 1). 2.1.2 Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 9 ad art. 257 CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; Hohl, op.cit., n° 1429 et 1444). En matière d'expulsion, l'on admettra que 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, op. cit., n° 13 ad art. 257 CPC; Lachat, op. cit., 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. 2.1.3 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les locaux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO). 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. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598). 2.1.4 La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédence, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédence invoquée en compensation ne saurait cependant prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais en cas de défaut de paiement du loyer. Invoquer la compensation avec une contre-crédence contestée ne doit pas être un

moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

2.1.5 Une procédure en expulsion par la voie du cas clair et une demande en annulation du congé n'ont pas le même objet, si bien que rien ne s'oppose au recours à la procédure sommaire, alors même qu'une requête en annulation du congé est pendante devant l'autorité de conciliation. Dans le cadre de son examen des conditions de l'expulsion, le juge du cas clair examine préjudiciellement si le congé est valable (ATF 141 III 262, consid. 4.2.1).

2.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le cas était clair et que les conditions formelles de l'art. 257d CO avaient été respectées. L'avis comminatoire mentionne clairement que les sous-loyers de juin et juillet 2016 n'ont pas été réglés. Certes, il ne porte pas en déduction la somme de 248 fr. par mois, mentionnée sur le procès-verbal de conciliation. Dans le délai comminatoire, l'appelant a fait valoir ce montant en compensation. Mais il n'a pas payé le montant restant dû, soit 2'188 fr. selon ses propres termes. Dès lors, l'intimée était en droit de résilier le contrat. Le sous-locataire n'a pas démontré avoir contesté le congé. L'aurait-il fait que cela ne serait pas un obstacle à la présente procédure, comme considéré ci-dessus, dans la mesure où rien dans le dossier ne permet de penser qu'il obtiendrait gain de cause. Cela étant, l'appelant n'a pas contesté que le montant remis à l'intimée au titre de garantie avait été affecté au paiement des sous-loyers d'avril et mai 2016. Enfin, peu importe le sort réservé aux frais réclamés par l'intimée et déduits du trop-perçu de sous-loyer selon courrier de cette dernière du 7 juillet 2016. Que l'on tienne compte ou non de la compensation opérée par la sous-bailleresse dans le courrier précité, cela ne change rien à l'issue du litige. En tout état, le cas était clair, l'appelant n'ayant pas réglé dans le délai comminatoire la totalité des montants réclamés au titre des sous-loyers de juin et juillet 2016, l'arriéré ayant encore augmenté depuis lors. Le jugement sera dès lors confirmé en ce qu'il prononce l'évacuation de l'appelant.

3. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir constatés les faits de manière inexacte en retenant qu'il n'était pas établi qu'il avait besoin de son appartement pour accueillir ses enfants et que ses problèmes de santé l'entravaient dans ses recherches d'un nouveau logement.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie 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). L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (RS GE E 1 05 - LaCC) prévoit également 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.

3.2 En l'espèce, le contrat conclu était de durée déterminée. Dès sa signature l'appelant savait qu'il ne pourrait rester qu'une année. Depuis septembre 2015, il

est inscrit à l'Office cantonal du logement, sans que cela ne lui ait permis de trouver un autre appartement. Même à admettre que l'appelant doit accueillir ses enfants chaque semaine, et que sa santé lui rend plus difficile les démarches en vue de se reloger, l'octroi d'un sursis limité serait sans incidence sur sa situation. Dès lors, c'est à bon droit que le juge a prononcé son évacuation immédiate. Le jugement sera donc confirmé sur ce point également, étant relevé que du fait de la présente procédure, l'appelant a bénéficié d'un sursis de près de six mois. 4. 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 23 décembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1168/2016 rendu le 6 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19610/2016-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; 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.