

GE_GERICHTE C/19968/2018 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19968_2018

FR: GE_GERICHTE C/19968/2018 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE C/19968/2018 del 28 febbraio 2019

Regeste

BAIL À LOYER ; CAS CLAIR ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; MOTIVATION;
MOYEN DE DROIT ; NOUVEAU MOYEN DE FAIT ; MOYEN DE PREUVE |
CPC.257; CO.257d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.02.2019 C/19968/2018

BAIL À LOYER ; CAS CLAIR ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; MOTIVATION;
MOYEN DE DROIT ; NOUVEAU MOYEN DE FAIT ; MOYEN DE PREUVE |
CPC.257; CO.257d

C/19968/2018 ACJC/305/2019 du 28.02.2019 sur JTBL/976/2018 (SBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; CAS CLAIR ; EXPULSION DE LOCATAIRE ;
MOTIVATION; MOYEN DE DROIT ; NOUVEAU MOYEN DE FAIT ; MOYEN DE
PREUVE Normes : CPC.257; CO.257d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19968/2018 ACJC/305/2019 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du JEUDI 28 FEVRIER 2019
Entre Madame A _____ et Monsieur B _____ , domiciliés _____ , appelants d'un
jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2018, comparant tous deux
en personne, et Monsieur C _____ , domicilié _____ , intimé, représenté par [la société]
D _____ , _____ , en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par
jugement JTBL/976/2018 du 5 novembre 2018, reçu par les parties le 9 novembre 2018, le
Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B _____
et A _____ , locataires, à évacuer immédiate-ment de leur personne, leurs biens, ainsi que
toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces au 3 ème
étage de l'immeuble sis 1 _____ à Genève, comportant une cave n o 2 _____ et un parking
comme dépendances (ch. 1 du dispositif), autorisé C _____ , bailleur, à requérir
l'évacuation par la force publique des précités dès le 30 ème jour après l'entrée en force du
jugement (ch. 2), condamné B _____ et A _____ , pris conjointement et solidairement, à
verser à C _____ la somme de 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2018, date
moyenne (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la
procédure était gratuite (ch. 5). B. a. Par acte expédié le 16 novembre 2018 à la Cour de
justice, A _____ déclare former appel contre le jugement précité. Elle allègue
nouvellement qu'elle a discuté récemment avec C _____ , qui a accepté de déduire la
garantie de loyer de 7'800 fr., qui avait été versée de main à main, de la somme de
11'000 fr., laissant ainsi un solde de 3'200 fr. à charge des locataires. Dans la mesure où le
5 novembre 2018 la somme de 2'200 fr. avait été versée à C _____ , le solde dû était de
1'000 fr. Elle a également allégué nouvellement qu'elle attendait le versement d'indemnités
de "l'assurance", étant précisé qu'elle était en incapacité de travail à 100% depuis le

21 septembre 2018. Elle allait payer le solde à C_____ dès réception desdites indemnités. C_____ lui avait expliqué que dès le versement de la totalité de l'arriéré, il établirait un nouveau bail, avec une nouvelle garantie de loyer de 5'700 fr. Elle trouvait "malheureux pour toute la famille" que l'évacuation soit prononcée à cause de 1'000 fr. de retard de loyer.

b. Par acte déposé à la Cour le 19 novembre 2018, A_____ et B_____ ont précisé que l'appel du 16 novembre 2018 était "effectué pour le compte des deux locataires". Ils ont déposé une pièce nouvelle, à savoir une attestation de dépôt de plainte pénale du 4 octobre 2018, ainsi que deux certificats médicaux des 8 octobre et 5 novembre 2018, attestant d'une incapacité totale de travail de A_____ du 1^{er} octobre au 1^{er} décembre 2018 pour cause d'accident, le traitement étant en cours. c. Dans sa réponse du 28 novembre 2018, C_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué. Il soulève l'irrecevabilité de l'écriture de A_____ expédiée le 16 novembre 2018, ainsi que des pièces nouvelles produites par ses parties adverses le 19 novembre 2018. Il conteste les allégations nouvelles des locataires. d. Par acte du 17 décembre 2018, A_____ et B_____ ont demandé à la Cour de "suspendre la force de chose jugée et le caractère exécutoire" du jugement attaqué. Ils ont produit deux pièces nouvelles, à savoir un certificat médical du 3 décembre 2018 attestant de l'incapacité de travail à 100% de A_____ du 1^{er} décembre 2018 au 1^{er} janvier 2019 pour cause d'accident, ainsi qu'un courrier de E_____ [assurance-maladie] du 7 décembre 2018, concernant les indemnités journalières pour cause d'accident dues à A_____ à compter du 25 septembre 2018. e. Par décision du 21 décembre 2018, la Cour a accordé l'effet suspensif au "recours". f. Les parties ont été informées le 4 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Les parties se sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, comportant une cave n o 2_____ et un parking, pour une durée d'une année, du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, renouvelable. Le loyer a été fixé à 2'600 fr. par mois, comprenant 300 fr. pour les charges et pour le parking. La garantie de loyer a été fixée à 7'800 fr., dont 2'600 fr. ont été payés cash et le solde de 5'200 fr. devait être payé par la poste. Par procès-verbal de conciliation du 7 juin 2017, le loyer a été fixé à 1'900 fr., plus 150 fr. de provisions pour charges et à 150 fr. pour le parking à compter du 1^{er} mai 2017. Le bailleur a renoncé à réclamer les arriérés de loyers et de charges tant pour l'appartement que pour le parking et a retiré le congé qu'il avait notifié aux locataires le 11 janvier 2017 pour le 28 février 2017. La garantie de loyer a été réduite à 5'700 fr. b. Par avis comminatoires séparés du 6 avril 2018 - non retirés avant l'échéance du délai de garde postal intervenue le 16 avril 2018 -, le bailleur a mis en demeure les locataires de verser, dans les 30 jours dès réception de l'avis, 6'600 fr. à titre d'arriérés des mois de février, mars et avril 2018, sous menace de résiliation anticipée en application de l'art. 257d CO. Sauf paiement du montant précité dans un délai de 10 jours dès réception de l'avis, le paiement du loyer serait réclamé par trimestre et d'avance à compter de mai 2018. c. Par lettre du 18 avril 2018, les locataires ont informé le bailleur de ce que la totalité de l'arriéré de 6'600 fr. lui serait versée avant l'échéance du délai de mise en demeure de 30 jours. d. Par courriers séparés du 9 mai 2018, les locataires ont été mis en demeure de verser, avant la fin du mois, 6'600 fr. à titre de loyers et charges des mois de juin à août 2018. En outre, ils étaient toujours redevables des loyers et charges de février à mai 2018, soit 8'800 fr. e. Par avis séparés du 19 juin 2018, C_____ a résilié le bail avec effet au 31 juillet 2018 pour non paiement du loyer, en se référant à la mise en demeure du 6 avril 2018. Il résulte du courrier d'accompagnement que seul un paiement partiel de 4'400 fr. avait été effectué dans le délai

comminatoire, soit le 11 mai 2018. f. Au 30 août 2018, les locataires restaient devoir au bailleur 11'000 fr. g. Par requête en protection du cas clair du 30 août 2018, C_____ a sollicité l'évacuation de A_____ et B_____ et l'exécution forcée de ladite évacuation. Il a en outre conclu au paiement de 11'000 fr. au total à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite au 30 août 2018. h. Lors de l'audience du Tribunal du 5 novembre 2018, le bailleur a déclaré, sans être contredit, que l'arriéré de loyers s'élevait à 11'000 fr. au 31 octobre 2018, les locataires ayant versé 4'400 fr. pour les mois de septembre et octobre 2018. Les locataires ont déclaré qu'ils étaient "à la recherche de solutions". Ils ont demandé un sursis humanitaire à l'exécution "de plusieurs mois". Le locataire a précisé que la garantie de loyer de 7'800 fr. avait été versée de la main à la main et qu'elle avait par la suite été réduite à 5'700 fr., sans que le solde ne soit restitué. Il a proposé de prendre en compte la garantie versée pour "résorber une partie de l'arriéré". Il espérait pouvoir obtenir de l'argent prochainement pour régler le solde de l'arriéré. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. L'intimé soutient que l'acte expédié à la Cour le 16 novembre 2018 est irrecevable, dans la mesure où il n'est pas motivé et ne contient pas de conclusions. 1. 1 La motivation est une condition de recevabilité de l'appel (comme du recours, art. 321 al. 1 CPC), prévue par la loi, qui doit être examinée d'office (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Celles-ci doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué (ATF 137 III 617 consid. 4 et 6.2). En l'espèce, même si l'acte du 16 novembre 2018 ne contient pas de conclusions formelles, la Cour comprend que les locataires, qui agissent en personne, contestent le prononcé de l'évacuation, en faisant valoir qu'en définitive l'arriéré de loyer n'est que de 1'000 fr. L'acte est ainsi suffisamment motivé. 1.2 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). Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1). En l'espèce, la validité du congé est contestée. Compte tenu du loyer mensuel, sans charges, de l'appartement et du parking (2'050 fr. au total), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 L'appel a été interjeté par la locataire seule le 16 novembre 2018, puis, dans le délai d'appel de 10 jours, échéant le 19 novembre 2018, les deux locataires ont précisé que l'appel était interjeté également par le locataire (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC). L'appel est

ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 2. Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012, consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2). Ainsi, les allégations et les pièces nouvelles des appelants ne sont pas recevables. 3. Les appelants font valoir que leur évacuation ne devrait pas être prononcée, dans la mesure où l'arriéré de loyer ne s'élèverait qu'à 1'000 fr. 3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 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'art. 257 al. 1 let. 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'art. 257 al. 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 et concluantes 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.1; 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à s'acquitter des loyers ou frais accessoires échus. 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. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5). Le locataire peut faire échec à la demeure, en soulevant avec succès la compensation (art. 120 al. 1 CO). Il est cependant tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire imparti (CPra-Bail-WESSNER, art. 257d CO N 29). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi, notamment lorsque l'arriéré est insignifiant. Tel n'est par exemple pas le cas d'un montant de 164 fr. 65 (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2). 3.2 En l'espèce, l'argumentation des appelants est basée sur des faits nouveaux irrecevables, de sorte que l'appel se révèle infondé pour ce motif déjà. En tout état de cause, la compensation (partielle) avec la garantie de loyer n'a pas été invoquée par les locataires avant l'échéance du délai comminatoire, à savoir avant le 16 mai 2018. Enfin, indépendamment du bien-fondé de l'argumentation des appelants, un montant de 1'000 fr.

n'est pas insignifiant au sens des principes rappelés ci-dessus. Pour le reste, les appelants ne contestent pas la réalisation des conditions des art. 257d CO et 257 CPC. Ils ne soulèvent par ailleurs aucun grief à l'encontre des mesures d'exécution directe prononcées par le Tribunal. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé. 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. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 novembre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/976/2018 rendu le 5 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19968/2018-7-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 Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON et 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.