

# **GE\_GERICHTE C/21076/2019 vom 18. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_21076\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21076_2019)

FR: GE\_GERICHTE C/21076/2019 du 18 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE C/21076/2019 del 18 maggio 2020

## **Regeste**

CPC.248.letb; CPC.257; CO.257d; CO.270.al2; CO.91; CPC.137; CO.1.al2

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC). Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1). En l'espèce, au vu du montant des loyers de respectivement 1'386 fr. et 208 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 1.4**

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

### **E. 1.5**

La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

### **E. 2**

L'intimée a versé de nouvelles pièces en appel.

#### **E. 2.1**

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 (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

#### **E. 2.2**

Au vu des principes qui précèdent, les pièces nouvelles produites par l'intimée à l'appui de sa réponse et de sa duplique sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. En tout état, elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

### **E. 3**

La locataire reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO, en prononçant son évacuation. Elle a contesté que le cas soit clair, les avis comminatoires et les résiliations de bail étant nuls.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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 preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 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 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le

demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

### **E. 3.2**

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

### **E. 3.3**

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 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

### **E. 3.4**

En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05). Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle ou son absence entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d). Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547). En d'autres termes, le Tribunal fédéral considère qu'il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle uniquement pour

s'opposer à une procédure en évacuation (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 547 consid. 2.3; 138 III 401 consid. 2.4).

### **E. 3.5**

Selon l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation. Le locataire peut ainsi faire échec à la demeure en faisant valoir que le bailleur est lui-même en demeure (Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 26 ad art. 257d, p. 247), en particulier lorsque le bailleur est responsable du retard. Tel est par exemple le cas lorsque le bailleur fournit de fausses indications quant au lieu de paiement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 871; Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 5 ad art. 257d CO). L'avis comminatoire est en conséquence dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul ( ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018 consid. 4.1; ACJC/374/2012 du 19 mars 2012 consid. 4.2; Lachat, Commentaire Romand, op. cit., ibidem).

### **E. 3.6**

En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (Bohnet, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011). Lorsque la partie est représentée, les actes judiciaires sont notifiés à son représentant (art. 137 CPC). L'adresse professionnelle de la locataire constitue toujours un domicile de notification, la notification directe à la partie assistée n'étant pas valable (ATF 143 III 28 consid. 2.2.2 - 2.2.4; 6B\_837/2017 du 21 mars 2018 consid. 2.5 - 2.7).

### **E. 3.7**

Le bail, comme n'importe quel contrat, peut être conclu, de manière tacite par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 210 n. 4.5). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et

qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A\_499/2013 du

### **E. 3.8**

En l'espèce, les sommations et les avis de résiliation ont été adressés à l'appelante à son adresse privée, soit à l'adresse du bail, conformément aux conditions générales. Il n'est par ailleurs pas contesté que lesdits documents ont été effectivement remis à l'appelante. Elle n'a pas fait état de ce qu'elle n'aurait pas compris leur contenu ou leurs conséquences, étant rappelé que l'intimée avait préalablement déjà notifié des congés à l'appelante. Dès lors, tant les mises en demeure que les avis de résiliation ont été valablement notifiés à l'appelante. Comme il ne s'agit pas d'actes judiciaires, l'art. 137 CPC ne trouve pas application. Il est constant qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis par l'intimée à l'appelante lors de la conclusion du bail, ni ultérieurement. Il s'ensuit que le loyer est nul. Cela étant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelante abusait de son droit en invoquant cette irrégularité dans le cadre de la présente procédure en évacuation, conformément à la jurisprudence rappelée supra. Dès lors, tant les avis comminatoires que les congés sont efficaces sous cet angle. L'appelante soutient que c'est sans sa faute qu'elle n'a pas été en mesure de régler les loyers des deux objets, l'ordre permanent de paiement de ceux-ci sur le compte de son fils ayant été interrompu lors de la mise de ce dernier sous curatelle. Si certes l'intimée n'a pas consenti à l'envoi de bulletins de versement au curateur du fils de l'appelante, celle-ci ne prétend pas s'être adressée directement à l'intimée en ce sens. Elle n'explique pas non plus pour quel motif elle n'a pas soldé le montant de la dette au moyen du bulletin de versement joint aux mises en demeure qu'elle a reçues. Les conditions de la demeure de l'intimée ne sont ainsi par réunies, de sorte que tant les avis comminatoires que les résiliations de bail sont valables à cet égard. Enfin, l'appelante soutient qu'un contrat de bail tacite avait été conclu, compte tenu de l'écoulement d'un délai de sept mois et demi entre la notification des résiliations de bail le 11 décembre 2018 et le dépôt de la requête en évacuation. Tel n'est pas le cas. Le délai susmentionné ne peut de bonne foi être interprété comme une manifestation de volonté de l'intimée de conclure un nouveau contrat de bail avec l'appelante. En effet, deux autres résiliations ont été adressées à l'appelante, l'une de manière extraordinaire, l'autre de manière ordinaire, et les procédures en contestation de celles-ci étaient pendantes lors de la notification des résiliations objet de la présente procédure. De plus, l'appelante ne s'est acquittée d'aucun loyer entre les congés et l'introduction de la requête en évacuation. Ainsi, aucun élément ne permet de retenir l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelante. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

### **E. 3.9**

Pour le surplus, l'appelante n'émet aucune critique - fût-ce à titre subsidiaire - à l'encontre des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, ni sur sa condamnation en paiement de la somme de 23'847 fr. 90, de sorte que ces points ne seront pas examinés.

### **E. 4**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1242/2019 rendu le 5 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21076/2019-7-SE. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; 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. cf. consid. 1.2.

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