

GE_GERICHTE C/21439/2011 vom 16. Dezember 2011

GE Cour de justice, 2011-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21439_2011

FR: GE_GERICHTE C/21439/2011 du 16 décembre 2011

IT: GE_GERICHTE C/21439/2011 del 16 dicembre 2011

Regeste

CPC.337.1 CO.257.d

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.1

En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement avec mesures d'exécution. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 10'400 fr. (loyer mensuel de 1'300 fr. x 8 mois). La période de 8 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 1.4

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 6 ad art. 317 CPC).

E. 1.4.2

Dans le cas d'espèce, les appelants ont produit des pièces nouvelles en appel, lesquelles ont été établies antérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges et qui auraient pu être remises au Tribunal. Les appelants n'indiquent pour le surplus pas que ces documents n'ont pas pu être produits en première instance. Elles sont dès lors irrecevables. Pour le surplus, ces pièces ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

E. 2

2.1. Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la 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 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. 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. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO

commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667). Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

E. 2.2

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

E. 2.3

Selon l'art. 337 al. 1 CPC, le Tribunal peut, sur requête de l'une des parties, ordonner l'exécution de sa décision.

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, les avis comminatoires ont été adressés aux appelants, en leur impartissant un délai de 30 jours pour régler neuf mois d'arriérés de loyer; les appelants ont été informés de l'intention de l'intimé de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée. Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'intimé a ensuite résilié le bail. Le congé n'a pas été contesté par les appelants, de sorte que la question de l'annulation de la résiliation du bail ne saurait être examinée par la Cour de céans. Ainsi, le congé notifié par l'intimée aux appelants est valable. Aucun motif d'inefficacité n'existe dans le cas d'espèce, les autres conditions de l'art. 257d CO étant réunies. Les appelants ne disposent ainsi plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans la villa de l'intimée.

E. 2.5

C'est donc à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de l'action en évacuation étaient remplies. Il a également à bon droit ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicité par l'intimé. Les appelants seront ainsi déboutés de leurs conclusions. Le jugement querellé sera, par conséquent, confirmé.

E. 3

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ et Y_____ contre le jugement JTBL/1502/2011 rendu le 16 décembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21439/2011-7-E. Déclare irrecevables les pièces déposées par X_____ et Y_____ au greffe de la Cour de justice le 21 décembre 2011. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les

deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

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