

GE_GERICHTE C/22673/2006 vom 8. Oktober 2007

GE Cour de justice, 2007-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22673_2006

FR: GE_GERICHTE C/22673/2006 du 8 octobre 2007

IT: GE_GERICHTE C/22673/2006 del 8 ottobre 2007

Regeste

ORDRE D'ÉVACUATION | CO.257d; CC.2; CO.267

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé dans le délai prescrit (art. 443 LPC). Il respecte également les exigences de forme de l'art. 444 LPC, lesquelles sont moins sévères qu'en matière d'appel ordinaire (Bertossa/Gaillard/ Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 444 LPC). Pour cette raison, peu importe que l'appelante - agissant en personne - ait rédigé un mémoire identique pour les deux causes la concernant. Sur ce point, la jurisprudence citée par l'intimée n'est pas applicable (CJ, SJ 1952 p. 63). S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ; TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans les délais impartis, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation. L'appelante ne conteste pas s'être trouvée en retard avec le paiement de son loyer au cours de l'année 2006. Elle ne conteste pas non plus ne pas avoir rattrapé l'arriéré accumulé au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Quant aux conditions formelles liées à la résiliation, elles sont réalisées. Dès lors que la résiliation est fondée, l'appelante se maintient sans droit dans l'objet remis en location et son expulsion peut en principe être prononcée (art. 267 al. 1 CO).

E. 3

L'appelante se prévaut du fait que la poursuite de la procédure d'évacuation serait constitutive d'abus de droit de la part de l'intimée.

E. 3.1

L'appelante allègue en effet que la régie lui aurait assuré - postérieurement à la résiliation du bail - qu'elle n'entreprendrait rien contre elle si elle rattrapait les arriérés de loyers en quelques mois. A l'appui de ces affirmations, elle produit le courrier du 9 février 2007 de son avocat de l'époque qui fait référence au règlement de l'intégralité des arriérés de loyer et à un délai d'épreuve de six mois pour renoncer aux procédures d'évacuation. Elle s'appuie également sur le courrier de la régie du 13 février 2007 qui mentionne que le délai de six mois " était simplement une suggestion avant de connaître la décision finale de notre mandante ". Enfin, elle requiert l'audition du collaborateur de son conseil de l'époque qui aurait recueilli les assurances de la régie quant à l'absence d'évacuation en cas de paiement des arriérés et de respect d'un délai d'épreuve.

E. 3.2

L'abus de droit peut notamment consister dans une attitude contradictoire adoptée par une partie en procédure. L'art. 2 al. 2 CC est ainsi opposé à celui qui a provoqué par son attitude la perte du droit adverse et qui excipe de cette perte pour se libérer (DESCHENAUX, Le titre préliminaire du Code civil, p. 173). Tel est par exemple le cas du débiteur qui incite dolosivement son créancier à ne pas faire valoir son droit en temps utile pour invoquer ensuite la prescription de ce droit (ATF 126 II 145 consid. 3b/aa). Selon la jurisprudence relative à l'art. 257d CO, le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer. Toutefois, dans un cas isolé, la Chambre de céans a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré, les loyers futurs et les frais de la procédure judiciaire seraient pris en charge par l'Etat, commet un abus de droit car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJ No 482 du 12.5.2003 consid. 2.). La Chambre a également estimé que le bailleur qui accepte de reporter l'évacuation de son locataire pendant deux ans au motif que celui-ci respecte son engagement de rattraper les arriérés et de s'acquitter scrupuleusement des loyers courants n'avait plus d'intérêt à poursuivre la procédure d'évacuation (ACJ No 377 du 3.4.2006 consid. 5.2). Dans ces deux cas, la Chambre d'appel a eu soin de préciser que les situations d'espèce étaient très particulières et justifiaient - à titre exceptionnel - de déroger au caractère rigoureux de l'art. 257d CO.

E. 3.3

La chronologie des faits de la présente cause est différente des jurisprudences précitées : le 5 juillet 2006, le bail a été résilié pour défaut de paiement; le 11 septembre 2006 la bailleuse a saisi la justice et elle a obtenu un jugement d'évacuation (par défaut) le 10 janvier 2007. Depuis lors, la bailleuse a maintenu sa volonté de poursuivre les procédures d'évacuation, ce qui ressort notamment de manière très explicite de son courrier à la locataire du 13 février 2007. La locataire ne peut donc pas se prévaloir du fait que la bailleuse aurait entretenu, pendant une longue durée, une incertitude sur sa volonté d'obtenir l'expulsion, dans le but de l'amener à s'acquitter des loyers arriérés et courants. L'appelante fait certes référence à des assurances qu'elle aurait reçues oralement, elle ou son conseil, de la part de la représentante de l'intimée, assurances qui l'auraient amenée à rattraper les arriérés de loyers en février 2007 contre la promesse de renoncer aux procédures d'évacuation. L'existence de telles promesses est contestée par l'intimée et tant l'attitude de cette dernière que la chronologie des faits tendent à démontrer qu'aucune

assurance formelle de ce genre n'a été donnée à l'appelante. La référence à un délai d'épreuve de six mois a sans doute été évoquée par les parties mais, là encore, les circonstances de l'espèce ne permettent pas d'en déduire une garantie absolue de la propriétaire de renoncer à son droit de requérir l'expulsion de sa locataire. Si l'appelante s'est nourrie d'espairs quant à une issue favorable de la procédure, l'intimée a rapidement manifesté son intention de poursuivre les procédures d'évacuation. En définitive, l'intimée - dont la bonne foi est présumée (art. 3 al. 1 CC) - a adopté dès la résiliation du bail une attitude cohérente et dépourvue de toute contradiction. Sa décision de persister à requérir l'évacuation d'une locataire - en place depuis plus de trente ans et hébergeant une mère âgée et dont l'état de santé est décrit comme fragile - peut certes apparaître comme étant dure, voire dénuée d'une certaine humanité. Elle n'en demeure pas moins fondée sur l'art. 257d CO et les circonstances de l'espèce ne permettent pas de retenir un abus de droit manifeste à solliciter l'application de cette disposition du droit du bail. Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé. Des actes d'instruction supplémentaire n'apparaissent pas nécessaires au vu des éléments de la procédure rappelés ci-dessus.

E. 4

Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève au montant des loyers dus lors de la résiliation le 5 juillet 2006 jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, à savoir en l'espèce jusqu'au 30 juin 2007 (ATF 88 II 57 consid. 1). Compte tenu d'un loyer mensuel de 4'166 fr. la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est supérieure à 15'000 fr. * * * * *

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