

GE_GERICHTE C/22793/2017 vom 18. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22793_2017

FR: GE_GERICHTE C/22793/2017 du 18 juin 2018

IT: GE_GERICHTE C/22793/2017 del 18 giugno 2018

Regeste

CAS CLAIR ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; DÉFAUT DE PAIEMENT ;
SOMMATION | CPC.257; CO.257.letd

Erwägungen

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art. 238 let. f CPC (REETZ/THEILER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2016, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la valeur litigieuse, calculée sur la base des dernières conclusions de première instance, est inférieure à 10'000 fr. (200 fr. x 12 mois x 3 fr. = 7'200 fr.). Ainsi, seule la voie du recours est ouverte. Partant, interjeté selon la forme et dans le délai prescrits par la loi, l'appel, converti en recours, est recevable.

E. 2.3

En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

E. 3

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 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 141 III 23 consid. 3.2, 138 III 620 consid. 5; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7; 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_92/2016 du 21 mars 2016 consid. 6; SJ 2013 I 129). La procédure du cas clair est, alors, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les réf. cit.).

E. 3.2

Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre. Le congé donné par des tiers à la relation contractuelle est nul, voire inexistant (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 266o CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 727). Par exemple, le congé donné par le bailleur principal au sous-locataire est sans effet (LACHAT, op. cit., p. 626). La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit. p. 727).

E. 3.3

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 peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit d'office 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 dans le délai, 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 (ACJC/1205/2017 du 25 septembre 2017 consid. 2.2). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les réf. cit.; 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 p. 109; LACHAT, op cit., p. 666; BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 123; LACHAT, Commentaire romand CO I, 2012, n. 4 ad art. 257d CO; WESSNER, Droit du bail à loyer, 2010, n. 17 ad art. 257d CO).

E. 3.4

En l'espèce, les avis de résiliation des 17 octobre et 2 décembre 2016 ont émané de l'intimé. Or, au terme du contrat, le bailleur est désigné comme étant D_____. En outre, sous la rubrique « le(s) bailleur(s) », deux signatures ont été apposées. La seule mention, dans la lettre de la mise en demeure, de ce qu'une erreur serait intervenue, lors de la conclusion du

bail, ne modifie pas cette appréciation. Aussi, le Tribunal ne pouvait déterminer, dans le cadre d'une procédure sommaire et par conséquent sans instruction, l'identité du ou des bailleurs et par conséquent si les congés étaient - ou non - affectés d'une nullité qu'il devrait constater d'office. A cela s'ajoute, s'agissant de la résiliation du 2 décembre 2016 notifiée pour défaut de paiement, que l'intimé n'a produit ni avis de fixation du loyer initial ni décompte de loyers ou extrait de compte bancaire. Le Tribunal ne pouvait donc examiner – ce qu'il devait faire d'office – si la créance invoquée par l'intimé existait effectivement et si elle était exigible.

E. 3.5

Par conséquent, le recours sera admis, le jugement querellé annulé et la requête en cas clair déclarée irrecevable.

E. 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 recevable le recours interjeté le 4 décembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1054/2017 rendu le 13 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22793/2017-7-SD. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête déposée le 4 octobre 2017 par C_____. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît 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. 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.

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