

# GE\_GERICHTE C/23154/2013 vom 8. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_23154\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23154_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/23154/2013 du 8 septembre 2014

IT: GE\_GERICHTE C/23154/2013 del 8 settembre 2014

## Regeste

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257; CO.257d

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs.

### E. 2.1

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, n° 8 ad art. 308). 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 du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et l'exécution directe de celle-ci. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par la recourante et le moment où le déguerpissement des intimés pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. La période de neuf 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 et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Le loyer mensuel charges comprises est de 1'012 fr., de sorte que la valeur litigieuse, qui est de 9'108 fr. (1'012 fr. x 9 mois), est inférieure au seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). Seule la voie du recours est donc ouverte.

### E. 2.2

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (321 al. 2 CPC). Le recours a été interjeté dans le

délai de dix jours (art. 257 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 2.3**

Le recours, voie de droit extraordinaire, est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. a et b CPC). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (CHAIX, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; HOFFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2009, p. 202). Les pièces produites par la recourante figurent déjà à la procédure et sont partant recevables.

### **E. 3**

La recourante reproche aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte, en retenant que le bordereau de pièces produit ne contenait pas les avis officiels de résiliation et que la bailleresse n'avait pas été en mesure de les produire sur-le-champ lors de l'audience du 7 mai 2014. 3.1.1 Il n'y a constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC) que si ceux-ci ont été établis de manière arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006, p. 6894 ad art. 317). Le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un élément important propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments réunis, il a fait des déductions insoutenables. Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit (ATF 127 I 38 consid. 2a). En outre, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst, ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 8 consid. 2.1). 3.1.2 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). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1;

4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Jurisprudence et doctrine admettent que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; BOHNET, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, op. cit., p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167; HOHL, op. cit., n. 1429 et 1444). En matière d'expulsion, l'on admettra que la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; LACHAT, op. cit., p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168; HOHL, op. cit., n. 1678 p. 306).

3.1.3 L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. 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. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit. Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO). 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. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

3.1.4 En procédure sommaire, applicable au cas clair (art. 257 al. 1 CPC), la maxime des débats s'applique. La maxime des débats comprend trois règles : le tribunal ne peut soumettre à la subsomption avec la norme de droit matériel que des faits qui ont été allégués et prouvés par les parties (quid non est in acta non est in mundo); le tribunal doit reprendre dans son jugement, sans preuve, les allégués de faits qui n'ont pas été contestés par la partie adverse (principe de la vérité formelle, art. 150 CPC); le tribunal est lié par les offres de preuves des parties, il ne peut en principe pas administrer de preuve d'office (HURNI, BSK ZPO art. 55 N 8-11).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les intimés n'ont pas contesté que les avis de résiliation officiels étaient joints aux courriers recommandés du 31 mai 2103. Ce fait doit donc être considéré comme établi.

Cela étant, les titres produits par la recourante à l'appui de sa requête d'évacuation selon la procédure en cas clair et figurant au dossier dans un bordereau du 31 octobre 2013 ne comprennent pas les avis de résiliation prévus par l'art. 266l CO. Sous titres 9 et 10, il n'est d'ailleurs fait mention que du "courrier recommandé de [la régie] " aux locataires. Rien ne vient non plus étayer l'allégation selon laquelle le Tribunal aurait égaré le bordereau déposé initialement, lequel aurait compris les avis litigieux, ce qui aurait conduit la recourante à déposer un nouveau bordereau le 5 mai 2014, incomplet suite à une inadvertance. En effet, le seul bordereau portant le timbre humide du Tribunal avec la date du 5 mai 2014, est un bordereau complémentaire, ne comprenant pas les avis de résiliation litigieux. Même s'il fallait admettre que la recourante a dû déposer un nouveau bordereau, il lui incombait de s'assurer que celui-ci contenait les avis de résiliation, s'agissant de pièces essentielles dans la procédure en cas clair. On ne peut dès lors reprocher aux premiers juges d'avoir arbitrairement considéré que la recourante n'avait pas produit les avis de résiliation adressés aux locataires. En l'absence de ces pièces, le Tribunal a légitimement considéré que le cas n'était pas clair. En effet, il était alors dans l'impossibilité de vérifier la validité formelle et matérielle de ces avis, reçus par les locataires. Le grief est infondé.

#### **E. 4**

La recourante fait ensuite valoir qu'en ne lui impartissant pas un bref délai pour produire les avis officiels de résiliation, le tribunal a fait preuve de formalisme excessif. En possession de ces pièces, il n'aurait eu d'autre choix que de prononcer l'évacuation des locataires en application de l'art. 257 CPC.

##### **E. 4.1**

En procédure sommaire, les pièces doivent pouvoir être amenées jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une, voire plusieurs audiences; si tel n'est pas le cas, le juge devrait fixer un délai aux parties pour le dépôt de leurs moyens de preuve, en précisant qu'il sera statué sur pièces (BOHNET, op. cit., n o

##### **E. 4.2**

En l'espèce, la recourante pouvait et devait produire les avis de résiliation fondant sa requête en évacuation jusqu'à la fin de l'audience du 7 mai 2014. La maxime des débats étant applicable, il n'incombait pas au juge de lui impartir un délai pour ce faire. La recourante n'a pas non plus sollicité l'octroi d'un tel délai avant que la cause ne soit gardée à juger. Il en résulte que le Tribunal n'a pas fait preuve de formalisme excessif. Ce grief est également infondé. La recourante sera en conséquence déboutée de ses conclusions. 5. 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 l'appel interjeté le 26 mai 2014 par A\_\_\_\_\_, contre le jugement JTBL/534/2014 rendu le 12 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23154/2013-7-SE. Au fond : Le rejette. Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maïté 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.

**E. 9**

ad art. 252 et n o 4 ad art. 254).

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