

GE_GERICHTE C/23507/2011 vom 22. Mai 2012

GE Cour de justice, 2012-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_23507_2011

FR: GE_GERICHTE C/23507/2011 du 22 mai 2012

IT: GE_GERICHTE C/23507/2011 del 22 maggio 2012

Regeste

CAS CLAIR; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL); EXÉCUTION(SENS GÉNÉRAL) |
CPC.257 CO.257d LaCC.26

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

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 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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire 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. 2.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 19'800 fr. (loyer mensuel charges comprises de 2'200 fr. x 9 mois). La période de 9 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. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.2

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 2.3

Selon les art. 311 et 321 CPC, l'appel et le recours, écrits et motivés, sont introduits 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 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

E. 2.4

Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC. S'agissant de l'exécution, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 3

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 (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; 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'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. 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 (BOHNET, op. cit., no 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile, p. 6959). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

E. 4

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. 4.1

Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 et réf. citées, ATF in SJ 2004 I p. 424, cons. 3.1.). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit 30 jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt 4C.40/2004 paru in SJ 2005 p. 310, 312). Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), 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).

E. 4.2

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, la Chambre d'appel des baux et loyers 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 et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commet un abus de droit, car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12.5.2003, Z. c/ X. S.A.).

E. 4.3

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, interprétant l'art. 270 al. 2 CO, il a été considéré qu'un vice de forme dans la notification du loyer initial entraînait la nullité du loyer fixé (cf. ATF 120 II 341 consid. 5c et d p. 348 s. confirmé in ATF 124 III 62 consid. 2a p. 64). Le Tribunal fédéral a en outre souligné que, lorsque, dans cette hypothèse, le locataire avait introduit une procédure judiciaire pour contester le loyer initial, il était en tout cas exclu qu'il tombe en demeure (art. 257d CO) jusqu'à la fixation judiciaire du loyer (ATF 120 II

341 consid. 6c p. 350 s.). Toutefois, l'application de ces principes suppose que le vice de forme ne soit pas abusivement invoqué par les locataires (cf. en matière d'augmentation de loyer: ATF 123 III 70 consid. 3c p. 74 s.; 113 II 187 consid. 1a; HIGI, Commentaire zurichois, art. 270 CO no 119). Pour déterminer s'il y a abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient d'examiner les circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 121 III 60 consid. 3d p. 63). Parmi les cas typiques d'abus de droit figurent notamment une attitude contradictoire et l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (cf. ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a). La Haute Cour a ainsi retenu que l'invocation par le locataire de la nullité de loyer, initiée aux seules fins de faire échec à une procédure d'évacuation fondée sur un défaut de paiement, et formulée six ans après la conclusion du bail, était abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4b).

E. 4.4

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. 4.5

Aux termes de l'art. 26 al. 1 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'art. 254 CPC, la comparution personnelle des parties. Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux (art. 26 al. 2 LaCC). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (art. 26 al. 3 LaCC). Après leur audition et l'audition des parties, il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier (art. 26 al. 4 LaCC).

E. 4.6

Dans le cas d'espèce, l'appelant n'a pas contesté le congé qui lui a été notifié, de sorte que la Cour se dispensera d'examiner la question de l'annulabilité du congé. Par ailleurs, aucun motif d'inefficacité n'est réalisé, l'intimé ayant respecté scrupuleusement les impératifs en matière de résiliation de bail pour défaut de paiement (sommation avec délai pour régler l'arriéré de loyer, puis notification d'un congé séparé aux deux locataires). L'appelant soutient qu'il ne peut être en demeure, le loyer initial étant nul. Sur ce point, la Cour relève que l'appelant est locataire du logement litigieux depuis plus de dix ans et qu'un avis de fixation du loyer initial lui a été notifié lors de la conclusion du bail, lequel n'a pas été contesté. La sommation de régler l'arriéré de loyer lui a été adressée en janvier 2011 et le bail a été résilié le 4 mars 2011. Lors de la première audience qui s'est tenue devant le Tribunal des baux et loyers, l'appelant a proposé un accord à l'intimée, que celle-ci a accepté, et ne s'est pas prévalu d'une quelconque irrégularité concernant le montant du loyer. Par ailleurs, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en constatation de la nullité du loyer le 27 janvier 2012, alors que l'audience de débats devant les premiers juges avait déjà été fixée. Dès lors, la Cour retient

que la requête en fixation judiciaire du loyer n'a été faite qu'aux fins de faire échec à la procédure d'évacuation, et qu'elle est ainsi abusive. Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient que le congé devait être retiré puisqu'il avait respecté l'accord conclu avec l'intimée. Il ne ressort pas du procès-verbal de l'audience du 6 février 2012 que l'intimée se serait engagée à retirer le congé notifié. Au contraire, elle a sollicité que la cause soit reconvoquée et qu'un délai d'épreuve soit ensuite envisagé. Par ailleurs, l'appelant n'a pas respecté l'accord conclu, le dernier paiement dont la preuve a été rapportée datant du 4 avril 2012, alors même que l'appelant s'était engagé à verser chaque mois la mensualité par avance, et qu'aucun paiement n'est intervenu en mai 2012. On ne discerne pas en quoi le comportement de l'intimée serait abusif, étant rappelé que l'appelant n'a pas contesté le congé pour défaut de paiement. En troisième lieu, l'appelant se prévaut de l'art. 26 LaCC et soutient que le Tribunal des baux et loyers aurait dû reconvoquer les parties. Lors de la première audience, les parties sont convenues de fixer une nouvelle audience trois mois plus tard, audience à laquelle l'appelant ne s'est pas présenté. Pour fixer une nouvelle audience, l'accord des parties était nécessaire, alors que l'intimée a persisté dans sa demande d'évacuation. Le Tribunal des baux et loyers ne pouvait en conséquence pas reconvoquer une nouvelle fois la présente cause, ce d'autant que l'arrangement convenu n'avait pas été respecté par l'appelant. La procédure sommaire s'oppose au demeurant à reconvoquer indéfiniment les audiences auxquelles les parties ne sont ni présentes ni représentées, étant précisé que leur tenue n'est de surcroît pas indispensable à rigueur du droit fédéral. Les conditions de la requête en cas clair étaient ainsi réalisées, de sorte qu'elle était recevable. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelant des locaux en cause, celui-ci ne disposant plus de titre l'autorisant à rester dans l'appartement.

E. 5

Appelé à statuer sur l'exécution du jugement d'évacuation, le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à cette exécution dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier (art. 26 al. 4 LaCC). Dans le cas présent, il apparaît que l'appelant a occupé l'appartement dont le bail a été résilié pendant plus de dix ans, qu'il y vit avec sa compagne et leur deux enfants mineurs, en bas âge, et qu'il n'a, vraisemblablement, compte tenu de ses moyens financiers limités et de la sévère pénurie de logement qui sévit à Genève depuis de nombreuses années, que peu de chances de se reloger à bref délai. Dans ces conditions, il apparaît équitable et proportionné aux intérêts respectifs des parties, d'ordonner l'évacuation par contrainte directe de l'appelant après l'écoulement d'un délai de trois mois à compter de l'entrée en force de la présente décision. Le point 2 du jugement sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 6

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 recevables l'appel et le recours formé par M_____ contre le jugement JTBL/510/2012 rendu le 22 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23507/2011-7-E. Au fond : Confirme le ch. 1 du dispositif de ce jugement. Annule le ch. 2 du dispositif. Statuant à nouveau sur ce point : Autorise P_____SA à requérir l'évacuation par la force publique de M_____ dès l'écoulement d'un délai de trois mois suivant l'entrée en force de la présente décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE,

présidente; Monsieur Blaise PAGAN, Madame Daniela CHIABUDINI, juges; 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 : cf. considérant 2.1.

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