

# **GE\_GERICHTE C/24250/2012 vom 27. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_24250\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24250_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/24250/2012 du 27 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE C/24250/2012 del 27 maggio 2013

## **Regeste**

CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257.al. 1 CO.257c

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La voie de recours contre une décision portant sur une évacuation, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC), étant précisé que, s'agissant de la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est recevable à cet égard (art. 309 let. a CPC). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49). En l'espèce, 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 l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 16'380 fr. (loyer mensuel de 1'820 fr. charges non comprises 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. Partant, l'on doit considérer, que la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision portant sur une requête d'évacuation.

### **E. 1.2**

Vu l'application de l'art. 257d CO dans le cadre de la présente cause, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

### **E. 2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Il en va de même du délai de recours dans le cadre d'une

décision prise en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b 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, op. cit., 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 257, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 3**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il a un effet suspensif automatique (art. 315 al. 1 CPC). En revanche, la Cour revoit la décision relative à l'exécution de l'évacuation avec un plein pouvoir d'examen en droit et un pouvoir d'examen limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC). Le recours n'a pas d'effet suspensif automatique (art. 325 CPC).

### **E. 4**

La question à trancher dans un premier temps est celle de savoir si la procédure introduite par la requête de l'appelante du 17 octobre 2011 remplit les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient, dès lors, fondés ou non à la déclarer irrecevable au motif qu'elle ne remplissait pas ces conditions.

#### **E. 4.1**

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le Tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. D'après l'al. 3, le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée. Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de 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. 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 - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais 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, spéc. 6959). 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, note 1678 p. 306).

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 1 CCR, qui déroge à l'art. 257c CO et qui a été déclaré de force obligatoire générale, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (al. 1); lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que les loyers, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à

l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (al. 2). Cet article 1 du contrat cadre a été repris, mot pour mot, à l'art. 12 al. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991) intégrés au bail liant les parties à la présente procédure.

#### **E. 4.3**

La bailleuse fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair. Elle soutient que les premiers juges ont estimé à tort que l'art. 1 al. 2 CCR exigeait de fixer au locataire un délai minimum de dix jours dans le cadre de la mise en demeure pour exiger le paiement trimestriel du loyer. Elle estime que cette disposition ne prévoit de délai minimum et que ce délai peut au contraire être fixé librement. D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible ( ACJC/597/2011 ); la Cour se réfère à cet égard à LCHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311, note 47). La jurisprudence du Tribunal fédéral ne répond pas explicitement à cette question. Or, en l'espèce, la bailleuse a impartit un délai de cinq jours uniquement pour le paiement de l'arriéré de loyer sous la menace d'exiger le paiement trimestriel. Il n'est dès lors pas clair au vu de la doctrine et de la jurisprudence de la Cour si un tel délai peut être considéré comme suffisant. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas certain que l'avis comminatoire subséquent et, partant, la résiliation pour défaut de paiement soient valables, la situation juridique ne pouvant être considérée comme claire. La requête en protection de cas clair formée par la bailleuse a à juste titre été déclarée irrecevable. L'appel sera par conséquent rejeté et le jugement confirmé.

#### **E. 5**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/85/2013 rendu le 1 er février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24250/2012-7-SE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 : 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, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. 1.1

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