

GE_GERICHTE C/25091/2014 vom 1. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25091_2014

FR: GE_GERICHTE C/25091/2014 du 1 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/25091/2014 del 1 giugno 2015

Regeste

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

Erwägungen

E. 29

janvier 2015, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de six pièces sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès le 15 avril 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Il a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies, que l'existence d'une requête en contestation du congé n'était pas suffisante pour considérer que le cas n'était pas clair car les motifs invoqués à l'appui de la requête confirmaient que le loyer n'avait pas été payé dans le délai comminatoire et que depuis l'expiration du terme fixé, les locataires ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux, violant ainsi l'art. 267 al. 1 CO. L'exécution de l'évacuation devait en outre être prononcée. C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 12 février 2015, A_____ et B_____ ont formé appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et, cela fait, à ce qu'il soit dit que la requête de C_____ était irrecevable. Ils ont invoqué qu'ils avaient saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qu'une audience de conciliation était prévue le 3 mars 2015, qu'ils avaient versé un montant de 1'692 fr. le 24 novembre 2014, avant la fin du délai de congé et qu'ils s'étaient régulièrement acquittés du loyer depuis le mois de décembre 2014. b. C_____ a conclu au rejet du "recours" et à la confirmation du jugement entrepris. c. A_____ et B_____ ont indiqué, par courrier du 13 mars 2015, qu'ils ne souhaitaient pas répliquer de sorte que les parties ont été informées par avis de la Cour du 23 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 CPC). 1.1 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). 1.1.1. Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). 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). Lorsque la validité d'une résiliation de bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum 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 en considération, s'il y a lieu, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'692 fr., la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), le Tribunal ayant statué en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). L'appel a été expédié au greffe de la Cour le 12 février 2015, soit dans le délai prévu, et il respecte la forme prescrite. Il est dès lors recevable. 1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. 1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. Les appelants s'opposent à leur évacuation. Ils invoquent qu'ils s'acquittent désormais régulièrement de leur loyer, qu'ils ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et ont sollicité que le litige soit traité par la section des affaires sociales. Le Tribunal aurait donc dû déclarer la requête de l'intimé irrecevable au motif que l'issue de la requête en contestation du congé n'est pas encore connue. 2.1 2.1.1. La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). 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 des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620). 2.1.2. A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156

consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). La résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO peut être contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I p. 310). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO). 2.1.3. Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2. 14A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, 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, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al., éd., 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, 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). 2.2 En l'espèce, les appelants ne font valoir aucun motif permettant de considérer que le congé n'était pas valable au motif que les conditions de l'art. 257d CO n'auraient pas été remplies ou qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi. Ils ne soutiennent pas, en particulier, que le paiement des loyers était à jour à l'issue du délai qui leur avait été imparti sous la menace de résiliation du bail, que l'arriéré, qui s'élève à 5'076 fr., serait insignifiant ou que les règles formelles de résiliation n'ont pas été respectées. En l'absence de toute contestation des conditions d'application de l'art. 257d CO, la seule existence d'une contestation du congé formée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ne suffit pas, en elle-même, à exclure, en l'espèce, que les conditions de l'art. 257 CPC sont remplies. Quant au fait que les appelants ont sollicité que leur requête en contestation du congé soit examinée par la section des affaires sociales de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, il y a lieu de relever que l'expulsion des intéressés a été prononcée à la suite d'une audience qui s'est tenue devant le Tribunal en présence de représentants de l'Hospice général et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. Leur cas a donc été examiné par les représentants des services sociaux et ils ne peuvent se plaindre du fait qu'ils auraient été privés d'une "voie de droit". Au vu de ce qui précède, le cas doit être considéré comme clair. Les appelants seront déboutés de leurs conclusions et le jugement attaqué sera confirmé. 3. 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 12 février 2015 par

A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/124/2015 rendu le 21 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25091/2014-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1.2).

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