

GE_GERICHTE C/26081/2012 vom 6. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26081_2012

FR: GE_GERICHTE C/26081/2012 du 6 février 2013

IT: GE_GERICHTE C/26081/2012 del 6 febbraio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL ; PLACE DE PARC; DÉFAUT DE PAIEMENT; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL); EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION(SENS GÉNÉRAL) | CPC.257 CO.257d

Erwägungen

E. 5

Même si les règles de la procédure simplifiée s'appliquaient en vertu des art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC, ce qui est en l'occurrence exclu vu l'application de la procédure sommaire régie par les art. 248 ss CPC (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 22 ad art. 257 CPC), l'art. 317 al. 1 CPC serait en tout état de cause pleinement applicable (ATF 138 III 625). A teneur de cette dernière disposition légale, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Cela étant, la recevabilité des pièces nouvelles produites en appel par les parties peut demeurer indéterminée, vu leur absence de pertinence au regard des considérants qui suivront, ce y compris concernant la lettre par laquelle l'appelant a, le 26 octobre 2012, saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

E. 6

6.1 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 les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 bailleur est assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, 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.

E. 6.2

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas la validité du congé qui lui a été notifié sur la base de l'art. 257d CO, ni l'absence de paiements de sa part. Quoi qu'il en soit, les conditions d'une résiliation conforme à l'art. 257d CO sont manifestement remplies.

E. 6.3

Lorsque les conditions formelles et matérielles susmentionnées sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Des motifs humanitaires, par exemple des difficultés du locataire d'ordre physique, psychique ou financier, ne sont pas pertinents dans un tel cas (arrêt du Tribunal fédéral du 27 février 1997, publié in SJ 1997 p. 538 consid. 2). Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non-paiement soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation. En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

E. 6.4

La saisine alléguée de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par l'appelant serait, si les allégués et pièces y relatifs avaient été recevables - ce qui n'est pas le cas -, en tout état de cause sans influence sur l'issue du litige dans les présentes circonstances. En effet, si sa lettre du 26 octobre 2012 était irrecevable devant la Commission, l'appelant n'aurait en tout état de cause ni allégué, ni démontré que les conclusions et motifs qui y sont contenus seraient de nature à exclure l'application de la procédure de cas clair (cf. à ce sujet, LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168 s.). Si cette lettre était recevable, il n'en ressortirait aucune conclusion tendant à l'annulation des congés du 24 septembre 2012, l'appelant semblant bien plutôt « [s]'opposer à faire suite à la demande de la régie de vider les lieux » et solliciter « un délai raisonnable de (deux) 2 mois supplémentaires afin [qu'il] puisse entreprendre les démarches nécessaires et remédier aux conséquences pénibles du congé ». La procédure devant la Commission, puis éventuellement devant le Tribunal ne pourrait dès lors aucunement avoir une quelconque portée pour la présente procédure.

E. 6.5

Le prononcé de l'évacuation de l'appelant (ch. 1 du dispositif du jugement attaqué) sera donc confirmé.

E. 7

7.1 Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires (art. 236 al. 3 CPC), la décision peut être exécutée directement. A teneur de l'art. 30 al. 4 LaCC (« Procédure en cas d'évacuation d'un logement ») - dans sa version en vigueur dès le 1^{er} janvier 2013 -, lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants des services sociaux et l'audition des parties, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire.

E. 7.2

Les motifs humanitaires au sens de cette dernière disposition, ne concernant que le bail d'un logement, et non d'un local commercial tel qu'un cabinet de médecin ou de places de parc, ne trouvent pas application dans le cas présent. En conséquence, les griefs de l'appelant, en particulier le fait qu'une évacuation immédiate des bureaux litigieux entraînerait une cessation immédiate de ses activités professionnelles et aurait des répercussions désastreuses sur la situation financière de lui-même, de son épouse et de leurs enfants qui sont encore aux études, ne sont pas pertinents. Il en va de même de ses efforts de

redressement de son chiffre d'affaires et de fidélisation de ses patients. Les reproches formulés par l'appelant contre un collaborateur de la régie représentant l'intimée, qu'il accuse d'avoir divulgué des informations sensibles à son sujet notamment auprès d'établissements financiers de manière à lui nuire sont également sans aucun rapport avec son évacuation et l'exécution de cette mesure, ce qui exclut les mesures d'instruction requises par l'appelant sur ce point. Il s'ensuit que les pièces nouvelles produites en appel par les parties, et dont la recevabilité est douteuse pour certaine compte tenu de l'art. 317 al. 1 CPC, sont en tout état de cause sans aucune pertinence.

E. 7.3

Par surabondance et en tout état de cause, il serait inéquitable de contraindre l'intimée à supporter que les locaux commerciaux et les emplacements de parking dont elle est propriétaire soient occupés sans aucune indemnité par le locataire, ce qui serait de nature le cas échéant à lui causer de lourdes pertes financières.

E. 7.4

Dans ces conditions, les conclusions de l'appelant contestant l'exécution directe de son évacuation - autorisation donnée à l'intimée de requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement - seront rejetées.

E. 8

Au vu de ce qui précède, l'état de fait et la situation juridique étant clairement établis, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257 CPC étaient remplies et a fait entièrement droit aux conclusions de l'intimée. Le jugement querellé sera ainsi confirmé. Cela étant, contrairement à ce que soutient l'intimée, il n'y a en l'occurrence pas matière à condamner l'appelant à une amende pour procédés téméraires ou de mauvaise foi au sens de l'art. 128 al. 3 CPC.

E. 9

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/122/2013 rendu le 6 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26081/2012-8-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 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 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.

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