

# GE\_GERICHTE C/26229/2014 vom 15. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_26229\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26229_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/26229/2014 du 15 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE C/26229/2014 del 15 giugno 2015

## Regeste

VALEUR LITIGIEUSE; LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; BAIL À LOYER; CAS CLAIR; MAXIME DES DÉBATS | CPC.257; CO.257d

## Erwägungen

### E. 1.1

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 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 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 (cf. LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, ch. 4.3, p. 49). En l'espèce, l'appelant conteste la validité du congé et soutient qu'il serait inefficace pour ne pas respecter les conditions légales posées par l'art. 257d CO. Selon la jurisprudence, il est habilité à faire valoir l'inefficacité du congé, laquelle peut être soulevée en tout temps, même à l'occasion d'une procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 et 121 III 156). Compte tenu de ce qui précède, la valeur litigieuse est de 56'196 fr. (1'561 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, a été déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification du jugement attaqué (art. 311 et 314 CPC), de sorte qu'il est recevable.

### E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

L'intimée fait valoir que les pièces produites par l'appelant sont irrecevables, car elles auraient pu l'être devant les premiers juges déjà et qu'il en va de même des allégués articulés pour la première fois dans l'acte d'appel.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les fait et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués et 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.

### **E. 2.2**

En l'espèce, les pièces produites par l'appelant, à l'exception de la pièce n o 4, au demeurant non pertinente, sont antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges ou concernent des faits antérieurs à cette date. L'appelant n'expose pas les raisons qui l'auraient empêché de produire ces pièces en première instance, de sorte qu'elles sont irrecevables. Seule l'allégation concernant l'emploi trouvé par l'appelant postérieurement au jugement querellé est nouvelle, et partant recevable.

## **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation sans examiner d'office la validité de la résiliation, alors qu'il aurait dû demander à la bailleuse de produire un décompte de loyers et la preuve de la date des versements effectués postérieurement à l'envoi de la mise en demeure.

### **E. 3.1**

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. 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, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; Lachat, op. cit., ch. 4.4.2.2, p. 167; Hohl, op. cit., n. 1429 et 1444). En matière d'expulsion, 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. Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, à 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 (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; Lachat, op. cit., p. 167).

### **E. 3.2**

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter

une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

### **E. 3.3**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

### **E. 3.4**

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 prévoit 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. 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.

### **E. 3.5**

En l'espèce, l'intimée n'a pas produit, à l'appui de sa requête de cas clair, de décompte des sommes dues par l'appelant, avec mention des dates des éventuels versements, de sorte que les premiers juges n'ont pas pu vérifier si le montant réclamé avait été payé ou non, dans le délai comminatoire. La seule allégation qu'il ne l'avait pas été était insuffisante, malgré l'absence du locataire lors de l'audience de débats, la preuve devant être rapportée par titre en procédure sommaire. Dans la mesure où le relevé produit par l'appelant est irrecevable, comme le soutient à juste titre l'intimée, il ne saurait remédier au manquement qui précède. Les premiers juges auraient dû considérer que le cas n'était pas clair et déclarer la requête irrecevable. Le jugement querellé sera en conséquence annulé et réformé dans le sens qui précède.

### **E. 4**

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 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/226/2015 rendu le 24 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26229/2014-7-SE. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête de cas clair en évacuation déposée par B\_\_\_\_\_ le 18 décembre 2014. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.