

# **GE\_GERICHTE C/26350/2015 vom 25. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_26350\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26350_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/26350/2015 du 25 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE C/26350/2015 del 25 aprile 2016

## **Regeste**

BAIL À LOYER; CONCLUSION DU CONTRAT; CAS CLAIR; RÉSILIATION; EXPULSION DE LOCATAIRE; EXÉCUTION(PROCÉDURE) | CPC.317.1; CPC.257; CO.257d; CO.266l; OBLF.9.1; CO.1.2; CPC.236.3

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseur.

### **E. 2**

juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 2.1**

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\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 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, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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. Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre 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 (ATF 137 III 389 ; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la validité du congé se pose. Compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'280 fr. x 12 mois x 3 ans = 82'080 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation. Toutefois, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

### **E. 2.3**

L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### **E. 2.4**

En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 3**

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Dans la procédure de cas clair, il n'est pas possible de produire de nouvelles pièces en appel, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC devant être satisfaites en première instance déjà (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 consid. 5 = SJ 2013 I 129). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). Cela concerne également les faits survenus après la clôture des débats devant le premier juge, dès lors que la juridiction de recours doit statuer sur un état de fait identique à celui soumis à celui-ci (Chaix, L'apport des faits au procès, in SJ 2009 II 267; Hoffmann/Lüscher, Le Code de procédure civile, 2015, p. 304).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimée a déposé de nouvelles pièces à l'appui de son mémoire de réponse du 2 mars 2016. Or, il a été rappelé ci-avant que l'intimée, requérante en procédure de cas clair devant le Tribunal, n'est pas autorisée à produire des pièces nouvelles tant en appel qu'en recours. Ainsi, les pièces 12, 14, 15 et 17 à 19 seront déclarées irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 4**

L'appelant fait valoir que le cas ne pouvait être considéré comme clair par les premiers juges, les conditions de l'art. 257d CO n'étant selon elle pas remplies.

### **E. 4.1**

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 141 II 23 consid. 3.2; 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 (ATF 141 II 23 consid. 3.2). 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 141 II 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2) 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 141 II 23 consid. 3.2; 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 ). Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 II 262 consid. 3.).

#### **E. 4.2**

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

#### **E. 4.3**

Le bail, comme n'importe quel contrat, peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

#### **E. 4.4**

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. 3.2.14; A\_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, 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).

#### **E. 4.5**

En l'espèce, l'appelant soutient que la formule officielle de résiliation est nulle motif pris de l'indication erronée de la date de la mise en demeure. Ce grief est mal fondé. En effet, s'il est constant que l'avis de résiliation faisait mention d'une mise en demeure du 30 novembre 2014, il est manifeste que cette indication résultait d'une erreur de plume, dès lors que le congé a été donné pour la même date. Par ailleurs, il n'est pas contesté qu'un avis comminatoire a été adressé par l'intimée à l'appelant le 20 août 2014. Enfin, la lettre d'accompagnement a mentionné que l'appelant n'avait pas donné suite à la mise en demeure du 20 août 2014. Cette mention erronée était dès lors reconnaissable par l'appelant et n'était pas susceptible de l'induire en erreur. Le congé satisfait ainsi aux conditions prévues par les art. 266l CO et 9 OBLF. La situation juridique est par conséquent claire. Par ailleurs, la jurisprudence citée par l'appelant ne lui est d'aucun secours (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_374/2012 du 6 novembre 2012), la situation de fait n'étant pas comparable. En effet, dans l'arrêt précité, il s'agissait d'un congé qui n'avait pas été signé par le bailleur, alors que la lettre d'accompagnement l'était. Le Tribunal fédéral a retenu que le congé était nul, car la formule n'avait pas été signée et la lettre d'accompagnement ne pouvait pas réparer ce vice (arrêt du Tribunal fédéral 4C.308/2004 du 10 novembre 2004 consid. 2.2.2). Tel n'est pas le cas en l'espèce. L'appelant soutient encore que les premiers juges se sont substitués au juge du fond, en examinant si un contrat de bail tacite avait été conclu ou non entre les parties. A juste titre, le Tribunal a examiné cette question dès lors que l'appelant, lors de l'audience de débats du 3 février 2016, s'était prévalu de cette objection. Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral rappelée ci-avant, le fait qu'une procédure en constatation de la nullité du congé, et cas échéant, en constatation de l'existence d'un contrat de bail soit pendante, ne fait pas obstacle au prononcé de l'évacuation par la voie de la protection de cas clair. Enfin, il ressort de la procédure que l'intimée ne s'est pas abstenue, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée. C'est en effet à la requête de l'appelant que l'intimée lui a accordé un arrangement de paiement le 20 janvier 2015, lequel n'a pas été respecté par l'appelant. Elle a ainsi requis, par pli du 9 mars 2015, que l'accord soit honoré, à défaut de quoi une procédure en évacuation serait introduite. Le 1<sup>er</sup> juin 2015, l'intimée a fixé un état des lieux de sortie au 30 juin 2015. Elle a ensuite introduit une première requête en évacuation, déclarée irrecevable et a, le 15 décembre 2015, déposé une demande d'évacuation de l'appelant. Aucun bail tacite n'a par conséquent été conclu entre les parties. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu à bon droit que les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies. Le cas doit par ailleurs être considéré comme clair.

#### **E. 4.6**

Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelant. 5. 5.1 En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Selon l'art. 30 LaCC, 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 ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties. 5.2 L'appelant s'en prend encore, sans formuler de conclusions formelles à cet égard, à l'exécution directe prononcée par le Tribunal, dont il considère qu'elle violerait le principe de la proportionnalité, les mesures directes étant subsidiaires aux mesures d'exécution indirectes. Il ne fait toutefois valoir aucun élément relatif à sa propre situation, se limitant à indiquer que les premiers juges ne lui auraient pas laissé l'opportunité de régler l'intégralité de la dette. Ce défaut de motivation entraîne l'irrecevabilité du recours sur ce point. En toute hypothèse, le Tribunal a constaté que l'appelant n'avait formulé aucune proposition concrète de rattrapage du paiement du loyer et que le montant de l'arriéré de loyer impayé était important. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'exécution de l'évacuation de l'appelant dès l'entrée en force du jugement entrepris. 6. 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 22 février 2016 par A\_\_\_\_\_ contre les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement JTBL/131/2016 et irrecevable le recours contre le chiffre 2 du dispositif dudit jugement rendu le 3 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26350/2015-7 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; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, 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. 2.2).

## **E. 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). Le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (art. 266l al. 1 CO). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Le congé qui ne satisfait pas aux conditions

prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO). La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (art. 9 al. 1 OBLF). 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).

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