

## **GE\_GERICHTE C/27655/2012 vom 13. Mai 2013**

GE Cour de justice, 2013-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_27655\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27655_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/27655/2012 du 13 mai 2013

IT: GE\_GERICHTE C/27655/2012 del 13 maggio 2013

### **Regeste**

MOTIVATION; MOYEN DE DROIT; EXPULSION DE LOCATAIRE; RÉSILIATION | CPC.311.2; CO.257.d

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.08.2013 C/27655/2012

MOTIVATION; MOYEN DE DROIT; EXPULSION DE LOCATAIRE; RÉSILIATION | CPC.311.2; CO.257.d

C/27655/2012 ACJC/968/2013 du 07.08.2013 sur JTBL/495/2013 ( SBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : MOTIVATION; MOYEN DE DROIT; EXPULSION DE LOCATAIRE; RÉSILIATION Normes : CPC.311.2; CO.257.d En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/27655/2012  
ACJC/968/2013 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU  
MERCREDI 7 AOÛT 2013 Entre A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant d'un  
jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2013, comparant en personne,  
d'une part, et B\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant en personne, d'autre  
part, EN FAIT A. Par jugement du 13 mai 2013, expédié pour notification aux parties le  
lendemain, le Tribunal des baux et loyers a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en  
évacuation dirigées contre B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes  
autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies  
de droit (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ avait indiqué ne  
pas avoir notifié de congé à sa locataire, de sorte que la requête en évacuation devait être  
rejetée puisque prématurée. B. a. Par acte déposé le 27 mai 2013 au greffe de la Cour de  
justice, A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement. Il conclut à ce que la Cour ordonne "la  
poursuite ordinaire de l'intimée B\_\_\_\_\_ du studio \_\_\_\_\_ pour défaut de paiement de  
loyer du studio \_\_\_\_\_ qu'elle occupe de manière ILLICITE". Il indique se référer tant à la  
pièce 2 de sa requête en évacuation, laquelle atteste selon lui que sa locataire a reçu l'avis  
comminatoire au sens de l'art. 257d CO, qu'à sa requête détaillée en évacuation. b. Le 7 juin  
2013, A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en raison de son âge, il n'avait pas pu être présent à l'audience  
de comparution personnelle. c. Invitée à se déterminer, B\_\_\_\_\_ n'a pas répondu à l'appel  
dans le délai fixé, ni ultérieurement. d. Les parties ont été informées le 26 juin 2013 de la  
mise en délibération de la cause. C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés  
comme suit : a. Le 27 juin 2012, A\_\_\_\_\_ a remis à bail à B\_\_\_\_\_ un studio meublé sis  
\_\_\_\_\_ à Genève. Le bail a débuté le 1 er juillet 2012 pour se terminer le 30 juin 2013,  
renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Le loyer a été fixé à 950 fr. par mois,  
eau chaude et chauffage compris. b. Le 21 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission  
de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation. Aucune  
conciliation n'étant intervenue, la Commission a délivré le 22 février 2013 une autorisation

de procéder. A\_\_\_\_\_ a saisi le 25 février 2013 le Tribunal des baux et loyers de sa requête. c. Le 20 mars 2013, A\_\_\_\_\_ a adressé à B\_\_\_\_\_ un courrier l'informant de la résiliation du contrat de bail pour le 30 avril 2013, en se référant aux art. 257f (al. 3 et 4), 261, 266g et 266h CO. d. Par ordonnance du 22 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a transmis la demande à B\_\_\_\_\_, fixé une audience de débats et attiré l'attention de A\_\_\_\_\_ sur la nécessité de produire à cette occasion notamment l'avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO et l'avis officiel de résiliation. e. A\_\_\_\_\_ a versé à la procédure le courrier du 20 mars 2013 susdécrit. f. A l'audience de débats du 29 avril 2013 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Il a indiqué que le seul congé envoyé à sa locataire était celui du 20 mars 2013, ce que cette dernière a confirmé. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. D. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1 er janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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 BSK ZPO, n. 8 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. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 2.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'intimée pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 12'350 fr. (loyer mensuel charges comprises de l'appartement de 950 fr. x 13 mois). La période de 13 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 cinq mois concernant la procédure d'exécution forcée et l'exécution elle-même. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 2.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours; il est à cet égard recevable. 2.4 Selon l'art. 311 al. 2 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. L'appel ordinaire ayant un effet

réformatoire (art. 318 al. 1 let. b CPC), l'appelant ne peut, en principe, se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision attaquée; il est, en effet, tenu de prendre des conclusions sur le fond du litige, qui permettront à l'instance d'appel de statuer à nouveau (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 4 ad art. 311 CPC; ATF 133 II 409 consid. 3.2 = JdT 2008 I 10 rendu au sujet de l'art. 42 LTF).

Exceptionnellement, l'autorité de recours peut entrer en matière même en l'absence de conclusions formelles, lorsque les prétentions de l'appelant sur le fond du litige résultent manifestement (" zweifelfrei ; ohne weiteres "), soit de la motivation de l'acte, soit de la décision entreprise (ATF 134 V 208 consid. 1; arrêts du Tribunal fédéral 9C\_225/2011 du 10 mai 2011, consid. 2.1 et 5A\_603/2008 du 14 novembre 2008, consid. 2, ainsi que les références citées dans ces trois arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF). Par ailleurs, les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire.

L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 8C\_3/2009 du 8 mai 2009, consid. 2; 1C\_100/2008 du 18 juin 2008, consid. 1; 4A\_428/2007 du 2 décembre 2008, consid. 1.1; 4A\_356/2008 du 2 décembre 2008, consid. 2.1; 4C.235/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2; 4C.461/2004 du 15 mars 2005, consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; Aubry Girardin, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42).

Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque l'appelant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (Hohl, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; Donzallaz, op. cit., n. 960 ad art. 42 LTF). Il incombe au recourant non seulement d'exposer son point de vue sur le litige, mais aussi d'indiquer en quoi les motifs retenus en première instance sont erronés (Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, Neuchâtel 2010, ch. 173 et 174 p. 403).

Ainsi, le recourant devra énoncer de manière précise les griefs qu'il adresse à la décision de première instance, puis les discuter de manière effective afin de démontrer en quoi le premier juge a violé le droit ou constaté les faits de manière manifestement inexacte; à défaut, le recours pourra être déclaré irrecevable, étant rappelé cependant qu'il sied d'éviter tout excès de formalisme (dans ce sens, Chaix, Introduction au recours de la nouvelle procédure fédérale, in SJ 2009 II p. 264 et 265 n. 13 et 14; Rétornaz, op. cit., p. 403 n. 174).

Une motivation succincte ou sommaire peut, suivant les circonstances, être suffisante (Reetz/Theiler, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2010, n. 37 s. ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/569/2012 consid. 1.2.2; ACJC/672/2011 consid. 2). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC; Reetz/Theiler, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; ACJC/672/2011 consid. 2). 2.5 Dans le cas d'espèce, le recours, rédigé par un justiciable agissant en personne, répond aux exigences de motivation précitées, interprétées avec indulgence. En effet, bien que la motivation de l'appel, de même que les conclusions, soient confuses, la Cour comprend que l'appelant sollicite l'annulation du jugement entrepris et le prononcé de l'évacuation. L'appel est en conséquence recevable. 2.6 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, op. cit., n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p.

349 ss, n. 121). 3. 3.1 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 des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 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. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 667). Le bailleur doit donner 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). Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. 3.2 Dans le cas d'espèce, l'appelant allègue avoir adressé un avis comminatoire à l'intimée. Il n'a toutefois pas démontré avoir envoyé un tel avis, celui-ci n'ayant pas été versé à la procédure. Par ailleurs, l'appelant a admis devant les premiers juges que le seul congé adressé à sa locataire consistait dans le courrier du 20 mars 2013 - adressé à l'intimée alors que la présente procédure était déjà pendante -, par lequel il l'informait résilier le bail, en se référant aux art. 257f (al. 3 et 4), 261, 266g et 266h CO. Or, la résiliation d'un bail portant sur un logement d'habitation doit être donnée au moyen d'une formule officielle. Ainsi, même si le congé avait été précédé d'un avis comminatoire - ce qui n'est pas le cas en l'espèce - il serait en toute hypothèse nul. 3.3 Le jugement entrepris ne prête ainsi pas le flanc à la critique, de sorte qu'il sera confirmé et l'appelant débouté de ses conclusions. 4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/495/2013 rendu le 13 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27655/2012-5-OSE. 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 Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000

Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires a priori inférieures à 15'000 fr.  
cf. consid. 2.2.

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