

## **GE\_GERICHTE C/3292/2015 vom 26. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_3292\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3292_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/3292/2015 du 26 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE C/3292/2015 del 26 marzo 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DROIT D'ÊTRE ENTENDU;  
CITATION À COMPARAÎTRE; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE | CPC.136; Cst.29.2;  
CPC.53; CPC.52

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.09.2015 C/3292/2015

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DROIT D'ÊTRE ENTENDU;  
CITATION À COMPARAÎTRE; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE | CPC.136; Cst.29.2;  
CPC.53; CPC.52

C/3292/2015 ACJC/1005/2015 du 07.09.2015 sur JTBL/390/2015 ( SBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; DROIT D'ÊTRE  
ENTENDU; CITATION À COMPARAÎTRE; NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE Normes :  
CPC.136; Cst.29.2; CPC.53; CPC.52 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/3292/2015 ACJC/1005/2015 ARRÊT  
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015  
Entre 1) A\_\_\_\_, sise adresse 1\_\_\_\_, (GE), comparant en personne, 2) Monsieur B\_\_\_\_  
, domicilié adresse 2\_\_\_\_, (GE), comparant par Me Benoît Charbonnet, avocat, rue  
Saint-Léger 8, 1205 Genève, appelants tous deux d'un jugement rendu par le Tribunal des  
baux et loyers le 26 mars 2015, et 1) C\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par  
D\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, 2) Madame  
E\_\_\_\_, p.a. adresse 1\_\_\_\_, (GE), autre intimée, comparant par Me Nathalie Karam,  
avocate, rue des Vieux-Grenadiers 8, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection  
de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 26 mars 2015, reçu par A\_\_\_\_ et B\_\_\_\_ le 1  
er avril 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_, E\_\_\_\_ et B\_\_\_\_ à  
évacuer de leurs personnes, de leurs biens ainsi que de toute personne dont ils sont  
responsables, l'arcade d'environ 100 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis adresse  
3\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), a autorisé C\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force  
publique de A\_\_\_\_, E\_\_\_\_ et B\_\_\_\_, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a  
débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite  
(ch. 4). Il a indiqué au pied de sa décision que celle-ci pouvait faire l'objet d'un appel dans  
les dix jours suivant sa notification. Le Tribunal a considéré que la résiliation pour  
non-paiement du loyer du bail commercial liant les parties respectait les conditions de l'art.  
257d CO, de sorte que l'évacuation et l'exécution de celle-ci, requises par C\_\_\_\_, agissant  
par voie de procédure sommaire en protection du cas clair, devaient être prononcées. B. a.  
Par acte expédié le 10 avril 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_ et B\_\_\_\_  
(ci-après : les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.  
Ils invoquent une violation du droit d'être entendu de B\_\_\_\_, en faisant valoir que la

requête en évacuation et la citation pour l'audience du Tribunal du 26 mars 2015 n'avaient pas été communiquées à celui-ci. b. Dans sa réponse du 24 avril 2015, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) requiert le déboutement des appelants de leurs conclusions et la confirmation du jugement entrepris. c. Dans sa réponse du même jour, E\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet. Elle produit quatre pièces nouvelles, dont des messages électroniques échangés entre son conseil et celui de B\_\_\_\_\_ et entre ce dernier et la régie D\_\_\_\_\_, entre les 17 et 21 mars 2015 au sujet de la procédure d'évacuation pendante devant le Tribunal (requête en évacuation et date de l'audience; pièce 3). d. Les parties ont été avisées le 26 mai 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer. C. a. A\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce de Genève, sise "adresse 1\_\_\_\_\_, c/o E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_", dont le but est l'exploitation, en tant qu'agent notamment, de points de vente de produits divers au détail, entre autres de journaux et de publications. Les époux E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ en sont les associés gérants, avec signature individuelle. A une date indéterminée, les époux E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont domiciliés à l'adresse 2\_\_\_\_\_, puis E\_\_\_\_\_ s'est constituée un domicile séparé. b. Par contrat de bail du 26 novembre 2008, F\_\_\_\_\_ (actuellement C\_\_\_\_\_) a loué à "A\_\_\_\_\_, représentée par Madame E\_\_\_\_\_ & Monsieur B\_\_\_\_\_, & Madame E\_\_\_\_\_ & Monsieur B\_\_\_\_\_ domiciliés à l'adresse 1\_\_\_\_\_ agissant conjointement et solidairement entre eux", une arcade d'environ 110 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis adresse 3\_\_\_\_\_ à Genève. La location a été faite à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2008 pour une durée de cinq ans, renouvelable ensuite de soixante mois en soixante mois sauf résiliation six mois au moins avant la fin du bail. Le loyer, indexable, a été fixé à 2'275 fr. par mois, plus 130 fr. d'acompte de charges. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un "business center" regroupant, selon un avenant du 28 mai 2009, "service de photocopie, fax, téléphonie, envoi d'argent par Western Union, vente de jeu de loterie, bureau de tabac, internet café, vente d'articles de dépannage, vente de viennoiseries et de boissons alcoolisées à consommer sur place et vente d'alcool uniquement à l'emporter". c. Par trois avis comminatoires séparés du 10 juillet 2014 adressés à A\_\_\_\_\_ à la adresse 3\_\_\_\_\_, ainsi qu'à E\_\_\_\_\_ et à B\_\_\_\_\_ à l'adresse 1\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a mis en demeure les locataires de verser, dans les trente jours, la somme de 8'609 fr. 45 représentant les loyers et acomptes de charges de mai à juillet 2014, la facture de chauffage 2012/2013 et des frais de rappel et de mise en demeure, sous menace de résiliation en application de l'art. 257d al. 2 CO. d. Par trois avis officiels séparés de résiliation du bail en cas de demeure du locataire du 20 octobre 2014, adressés à A\_\_\_\_\_ à l'adresse 3\_\_\_\_\_, ainsi qu'à "A\_\_\_\_\_ représentée par Madame E\_\_\_\_\_" et à "A\_\_\_\_\_ représentée par Monsieur B\_\_\_\_\_" à l'adresse 2\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a résilié le bail avec effet au 30 novembre 2014. e. Par requête en protection du cas clair formée devant le Tribunal le 18 février 2015, dirigée contre "A\_\_\_\_\_ représentée par Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame E\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ ayant son siège adresse 1\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement entre eux", C\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_, représentée par E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, de E\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, de même que de toutes autres personnes dont ils sont responsables, l'arcade en question, en la laissant en bon état de propreté et de réparations locatives. Elle a conclu également à ce qu'il soit ordonné à la force publique, ainsi qu'à tous huissiers judiciaires, de procéder à l'expulsion forcée de A\_\_\_\_\_ de l'arcade, ainsi qu'à l'enlèvement des meubles qui s'y trouveraient dès l'expiration d'un délai d'un mois à compter du prononcé du jugement à rendre. f. Le 2 mars 2015, le Tribunal a adressé un

exemplaire de la requête et des pièces de C\_\_\_\_\_, ainsi qu'une citation pour une audience fixée au 26 mars 2015, à "A\_\_\_\_\_ représentée par E\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, adresse 1\_\_\_\_\_". Le pli recommandé contenant lesdits actes n'a pas été retiré à La Poste et a été retourné au Tribunal, qui l'a réexpédié à la destinataire le 12 mars 2015 par courrier prioritaire. Ce dernier pli a été retourné au Tribunal avec la mention "Le destinataire est introuvable à l'adresse indiquée". g. Le 19 mars 2015, E\_\_\_\_\_ a signé une procuration autorisant Me Nathalie KARAM, avocate, à la représenter dans le cadre de la procédure d'expulsion pendante devant le Tribunal. h. Lors de l'audience du Tribunal du 26 mars 2015, ont comparu B\_\_\_\_\_, le conseil de E\_\_\_\_\_ et les représentants de C\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ a produit le récépissé (libellé au nom de A\_\_\_\_\_ M. & Mme B\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ & E\_\_\_\_\_, adresse 1\_\_\_\_\_) d'un versement de 2'405 fr. effectué le même jour pour le loyer de mars 2015, et a indiqué qu'il n'y avait ainsi plus d'arriéré. Il a déclaré qu'il avait pris le magasin en question environ sept ans auparavant avec son épouse, qu'ils avaient régulièrement eu un peu de retard dans le paiement des loyers, mais que le magasin fonctionnait bien. Son épouse, dont il était séparé, gère l'administratif. Il a précisé que E\_\_\_\_\_ et lui-même avaient trois enfants. La bailleresse a persisté dans ses conclusions. E\_\_\_\_\_ s'en est rapportée à justice. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. i. Le jugement attaqué a été reçu par C\_\_\_\_\_, par A\_\_\_\_\_ à son siège, par E\_\_\_\_\_ à son domicile élu, ainsi que par B\_\_\_\_\_ à son domicile (sis adresse 2\_\_\_\_\_). Le pli destiné à la société a été retiré par B\_\_\_\_\_. EN DROIT 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 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 (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> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). La présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par les locataires et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 20'475 fr. (loyer de 2'275 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation. En revanche, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC). 2.2 L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al.

1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC). L'acte du 10 avril 2015, formé dans le délai et la forme prescrits par la loi, est recevable. 2.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2.4 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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces 1, 2 et 4 déposées par l'intimée avec sa réponse sont postérieurs à la date de l'audience à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont donc recevables. En revanche, la correspondance électronique échangée entre les 17 et 21 mars 2015 (pièce 3 intimée) aurait pu être produite devant le Tribunal, et est ainsi irrecevable. Elle n'est de toute façon pas déterminante pour la solution du litige. 3. Les recourants font grief au Tribunal de ne pas avoir notifié la requête en évacuation de la bailleuse et la citation pour l'audience du 26 mars 2015 à B\_\_\_\_\_, personne concernée au sens de l'art. 136 CPC. Celui-ci avait appris par l'intermédiaire du conseil de son épouse la tenue de ladite audience et il avait ainsi pu s'organiser pour y participer. Toutefois, il n'avait pas pu se "préparer pour l'audience et y exercer convenablement son droit d'être entendu". 3.1 Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. La jurisprudence développée par le Tribunal fédéral en relation avec l'art. 29 al. 2 Cst doit aussi être prise en compte pour l'interprétation de cette disposition (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 5.1). Seul peut se prévaloir d'une violation du droit d'être entendu celui qu'elle concerne. Si en revanche la violation invoquée concerne des tiers, il ne peut pas la faire valoir, dès lors qu'il n'est pas titulaire du droit invoqué, ni n'a la légitimation procédurale nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_320/2011 du 30 mai 2012 consid. 4.3.1). L'art. 52 CPC impose aux plaideurs de se conformer aux règles de la bonne foi, dans le domaine de la procédure civile. Le tribunal notifie aux personnes concernées notamment les citations et les actes de la partie adverse (art. 136 let. a et c CPC). Les citations sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception (art. 138 al. 1 CPC). La garantie d'une citation régulière vise à sauvegarder le droit de chaque partie d'être entendue, soit de ne pas être condamnée sans avoir été mise en mesure de défendre ses intérêts (ATF 117 Ib 347 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5P.24/2007 du 19 mars 2007 consid. 4.1). Les règles sur la notification prévues par le CPC (art. 136 ss) doivent être respectées (principe déduit du formalisme), mais leur violation ne sera pas sanctionnée si elle a atteint son but (tempérament tiré du principe de la bonne foi). Ainsi, une notification défectueuse produit ses effets si elle a atteint son but en dépit de l'irrégularité. Il convient de déterminer, dans chaque cas, si la partie intéressée a été réellement induite en erreur par l'irrégularité et a, de ce fait, subi un préjudice (Bohnet, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 39 ad art. 52 CPC et les références citées). 3.2 En l'espèce, la société appelante n'est pas légitimée à se prévaloir d'une prétendue violation du droit d'être entendu de son associé gérant. Elle ne soutient pas qu'elle-même aurait été citée de manière irrégulière à l'audience du Tribunal, ou qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la requête en évacuation. Par ailleurs, même si le Tribunal n'a envoyé qu'une seule citation au

siège de la société, lequel constitue également l'adresse des deux associés gérants figurant sur le bail à loyer, ces derniers ont été atteints et ont comparu à l'audience tant en personne qu'en qualité de représentants de la société. Ainsi, la citation a produit ses effets, en dépit du fait qu'elle n'avait pas été notifiée à tous les locataires. Par ailleurs, l'appelant B\_\_\_\_\_ a pu faire valoir ses arguments avant que le Tribunal ne rende sa décision. Il résulte de ses déclarations et de la pièce qu'il a produite lors de l'audience, qu'il savait que la procédure visait l'évacuation de la société des locaux en question, à la suite de la résiliation pour défaut de paiement du loyer. Il a admis que la société avait accumulé du retard et n'a pas contesté que l'arriéré n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire. Il a exposé que le loyer était à jour à fin mars 2015, compte tenu du versement qu'il avait lui-même effectué le jour de l'audience. Enfin, il a indiqué que le magasin fonctionnait bien et a résumé sa situation personnelle et familiale. Il ne précise pas quels autres éléments il aurait voulu exposer afin "d'exercer convenablement son droit d'être entendu", ni en quoi le fait d'avoir été informé de la tenue de l'audience, à laquelle il a activement participé, par le conseil de son épouse l'aurait empêché de faire valoir d'autres arguments. Il apparaît ainsi qu'il n'a subi aucun préjudice du fait de l'informalité de sa citation, de sorte que son grief de violation du droit d'être entendu n'est pas fondé. Pour le surplus, les appelants ne font pas valoir que les conditions du cas clair ne seraient pas réalisées et ne critiquent pas les modalités d'exécution fixées par le Tribunal. Le jugement attaqué sera donc confirmé. 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 10 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/390/2015 rendu le 26 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3292/2015-8 SE. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, 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.