

GE_GERICHTE C/3718/2015 vom 29. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3718_2015

FR: GE_GERICHTE C/3718/2015 du 29 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/3718/2015 del 29 giugno 2015

Regeste

BAIL À LOYER; EXPULSION DE LOCATAIRE; CAS CLAIR; RÉSILIATION;
SOMMATION | CPC.257; CO.257d

Erwägungen

E. 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.

E. 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_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 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^{ème} 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. 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 du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant 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 trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du

19 mai 2014 consid. 1).

E. 2.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directes. Compte tenu du montant mensuel du loyer, charges comprises, de 7'915 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr. (9 x 7'915 fr. = 71'235 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.3

L'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours 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 pour cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

E. 2.4

Déposé dans le délai et la forme prescrite, l'appel est recevable.

E. 3

3.1. Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) - c'est-à-dire en principe dans l'acte d'appel ou la réponse (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n. 7 ad art. 317 CPC) - et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; Jeandin, op. cit. n. 8 ad art. 317 CPC; Reetz/Hilber, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2^{ème} éd., 2013, n. 61 ad art. 317 CPC). Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (Jeandin, op. cit., n. 3 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).

E. 3.2

Les pièces nouvellement produites par l'appelant sont par conséquent irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 4

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 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; ATF 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). 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 138 III 123 consid. 2.1.2, ATF 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3; Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6841 ss, p. 6959). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. 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 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620 ; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2). Il n'appartient pas au juge d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité (ATF 141 III 23 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.3, in SJ 2014 I p. 27). En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (ATF 141 III 23 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur, qui doit être entendu (art. 253 CPC) fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est par conséquent irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 7 ad art. 257 CPC). A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959). La Chambre des baux et loyers retient que le bailleur doit produire, à l'appui de sa requête en protection de cas clair, les titres permettant de prouver que la situation est claire, en particulier le contrat de bail, le dernier avis fixant le montant mensuel du loyer, des acomptes de charges et des frais accessoires, l'avis comminatoire et la résiliation du bail, accompagnés du suivi des envois ("track and trace"), ainsi qu'un relevé du compte du locataire. En effet, tant le Tribunal que la Cour doivent vérifier si les conditions de l'art. 257d CO sont réunies (cf. consid. 4.3 ci-dessous), soit à quelle date le locataire a reçu la sommation, l'exigibilité des montants objets de la mise en demeure, si le locataire a disposé du temps pour s'exécuter, si un ou des versements sont intervenus ou non durant le délai de

grâce et à quelle date le congé a été reçu par le locataire. 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 la procédure de cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3; Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC; Hofmann/Luscher, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 165; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, 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 (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; Lachat, op. cit., 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; Hohl, op. cit., n. 1678 p. 306).

E. 4.2

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. 4.3

L'admission d'une action en évacuation, quelle que soit la procédure choisie, présuppose que le congé ait été valablement signifié au locataire. 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 spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé 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 effectué, 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. 4.4

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598). Selon la jurisprudence et la doctrine, la mise en demeure doit expressément indiquer les loyers impayés et préciser qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. Le montant impayé doit ressortir de cet avis de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas

indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des loyers restés en souffrance. Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées; 4C.123/2000 du 14 juin 2000, consid. 3b, CdB 2000 p. 109; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 666; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 123; Lachat, *Commentaire romand CO I*, 2^{ème} éd., 2012, Helbing, Bâle, n. 4 ad art. 257d CO; Wessner, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 17 ad art. 257d CO). Au besoin, il précisera de manière détaillée les loyers en souffrance (Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, p. 229). Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (nul) (Lachat, *le bail à loyer*, déjà cité, p. 670; Bohnet/Montini, *op. cit.*, p. 230). Le juge doit constater d'office l'inefficacité du congé (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 729). La sommation de payer du bailleur, au sens de l'art. 257d al. 1 CO doit être claire et précise sans qu'il soit cependant nécessaire d'indiquer le montant impayé de manière chiffrée. Il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; LANDRY-BARTHE, *Droit du bail*, in *JdT* 2012 II 107 ss, spéc. 109). Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (Lachat, *Le bail à loyer*, déjà cité, p. 666; Rajower, *Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern unter besonderer Berücksichtigung der zürcherischen Praxis*, in *PJA* 1998, p. 807).

E. 4.5

Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail. Il est de coutume à Genève que le bailleur accepte que le versement du loyer soit effectué au plus tard le 10 du mois en cours (ACJC/492/2014 du 17 avril 2014 consid. 6.5).

E. 4.6

Dans le cas d'espèce, la mise en demeure du 4 septembre 2014 porte tant sur des arriérés de loyer que sur des montants dus à titre de "consommation d'eau". Avec le Tribunal, la Cour retient que l'appelant n'a pas produit de pièces permettant de justifier ces montants, en particulier les relevés de la consommation d'eau des locataires ainsi que les factures y relatives. De plus, la mise en demeure portait sur un montant de 53'851 fr. à titre de mensualités de mars 2014 à septembre 2014; il n'est toutefois pas possible de déterminer à quoi correspond cette somme, dès lors que le montant du loyer et des charges s'élève à 7'915 fr. par mois. Pour la période considérée, soit sept mois, cela correspond à 55'405 fr. Par ailleurs, l'appelant n'a pas versé à la procédure un relevé du compte des locataires permettant de vérifier si des montants ont été versés depuis l'envoi de l'avis comminatoire, outre la somme de 38'465 fr. payée par les intimés le 1^{er} septembre 2014. Par conséquent, la situation n'est pas claire. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions pour admettre la requête en protection des cas clairs formée par l'appelant ne sont pas réunies. L'appelant sera, partant, débouté de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé

E. 5

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 II 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 mai 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/509/2015 rendu le 23 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3718/2015-8 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 Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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).

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