

# **GE\_GERICHTE C/495/2014 vom 5. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_495\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_495_2014)

FR: GE\_GERICHTE C/495/2014 du 5 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE C/495/2014 del 5 marzo 2014

## **Regeste**

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT; LOYER; QUOTE-PART; CAS CLAIR;  
EXPULSION DE LOCATAIRE; OUVERTURE DE LA FAILLITE

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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). 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). Selon la jurisprudence, 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\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74 ). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620 ).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu de la seule part fixe du loyer mensuel de 1'400 fr. et de la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant, le cas échéant, d'obtenir une décision d'expulsion définitive, vraisemblablement supérieure à huit mois, voire onze mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

La faillite de l'intimée ayant été prononcée, se pose la question de l'éventuelle suspension de la présente procédure.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 207 al. 1 LP, sauf dans les cas d'urgence, les procès civils auxquels le failli est partie et qui influent sur l'état de la masse en faillite sont suspendus; ils ne peuvent être continués, en cas de liquidation ordinaire, qu'après les dix jours qui suivent la seconde assemblée des créanciers et, en cas de liquidation sommaire, qu'après les vingt jours qui suivent le dépôt de l'état de collocation. Eu égard au caractère urgent de la procédure d'évacuation, celle-ci ne doit cependant pas être suspendue, indépendamment de la question de savoir si elle influe sur l'état de la masse en faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.129/2005 du 5 août 2005 consid. 4.2 et les références citées), compte tenu notamment du fait que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt de la Cour de justice du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615, spéc. p. 617, rendu en application de l'art. 265 aCO). Il ne se justifie dès lors pas de suspendre la présente procédure à la suite de la faillite de l'intimée, ce que les parties ne sollicitent d'ailleurs pas.

## **E. 3**

L'appelante soutient que les avis des 8 et 30 avril 2013 remplissent les conditions posées par l'art. 257d CO. Concernant le premier, elle fait valoir que le locataire connaissait son chiffre d'affaires, et donc le montant du loyer dû à titre de part variable. Il ne pouvait, dès lors, pas lui être reproché de ne pas avoir chiffré le montant de la part variable réclamée. Concernant le second avis, le Tribunal ne pouvait lui reprocher d'avoir chiffré celle-ci à 2'000 fr. Elle était partie d'une lecture a contrario de l'art. 8 du contrat, estimant que si aucun décompte ne lui avait été transmis, cela signifiait que la part variable qui lui était due ascendait au maximum prévu par le contrat. 3.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). 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. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.; Bohnet, CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy (éd.), Bâle, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012

consid. 5.1.2). Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, l'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, 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. 3.1.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsqu'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. 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 trente jours pour la fin d'un mois. 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 locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). Le montant impayé doit en outre 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). 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).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les avis comminatoires des 8 et 30 avril 2013 indiquaient quelle part du loyer était réclamée, à savoir la part variable prévue par le contrat, et pour quels mois, soit les mois de janvier et février 2013, respectivement, mars 2013. Le montant réclamé n'était certes pas chiffré dans l'avis du 8 avril 2013. Il doit toutefois être uniquement déterminable. L'absence d'indication d'un montant exact par l'appelante résulte du fait que le montant de la part variable dépend du chiffre d'affaires réalisé par l'intimée, qui n'était pas connu par l'appelante puisque l'intimée ne le lui avait pas communiqué. L'appelante n'avait dès lors pas la possibilité de chiffrer le montant réclamé. L'intimée connaissait, en revanche, pour sa part, le montant de son propre chiffre d'affaires. Elle a d'ailleurs communiqué à l'appelante

ce montant le 16 mai 2013, soit dans le délai qui lui avait été imparti pour régler les loyers en retard. Elle était dès lors en mesure de déterminer sans peine, durant cette période, le montant de la part variable due à l'appelante pour les mois sur lesquels portait la mise en demeure. Pour le surplus, la recourante a indiqué dans son avis comminatoire du 8 avril 2013 qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle résilierait le contrat de sous-location qui la liait à l'intimée. La référence expresse à l'art. 257d CO ne figurait certes pas, mais elle n'est pas exigée. Le texte de l'avis était en outre clair. L'animateur de l'intimée devait comprendre, au vu de la formulation utilisée, que l'appelante se réservait la faculté de mettre un terme au bail de manière anticipée si le montant réclamé n'était pas payé dans le délai imparti et il lui appartenait de se faire expliquer le contenu de l'avis s'il n'est pas francophone, comme il le soutient pour la première fois devant la Cour - et donc de manière irrecevable en l'absence d'explications pour quel motif ce fait n'a pas pu être allégué en première instance (art. 317 al. 1 CPC) -, et avait de la difficulté à le comprendre. Au vu de ce qui précède, l'avis comminatoires du 8 avril 2013 remplissait les conditions de l'art. 257d CO et, par conséquent, en l'absence de paiement dans le délai imparti de la part variable de loyer pour les mois de janvier et février 2013, la résiliation du bail intervenue le 11 juillet 2013 est valable. Dans ces conditions, la question de savoir si l'avis du 30 avril 2013, qui chiffrait à 2'000 fr. la part de loyer variable réclamée pour le mois de mars 2013, en l'absence d'indication fournie par l'intimée quant à son chiffre d'affaires, laquelle s'est toutefois avérée trop élevée, au vu du montant communiqué à ce titre par la suite, n'a pas besoin d'être tranchée, étant toutefois relevé que la part de loyer variable correspondant au chiffre d'affaires effectivement réalisé en mars 2013 n'a pas été payée.

### **E. 3.3**

L'intimée fait valoir qu'elle ne s'est pas acquittée des loyers réclamés au motif que la chose louée présentait des défauts et que par conséquent, elle invoquait la compensation. Elle a affirmé durant l'audience devant le Tribunal s'être plainte de différents défauts, sans autre précision, avant même d'avoir reçu une mise en demeure et a expliqué à cet égard, en appel, que la ventilation n'avait pas été remplacée alors même qu'elle contiendrait du gaz, ce qui était interdit, que des terrasses devant le café qu'elle exploite avaient été supprimées et que les horaires d'ouverture avaient été limités. Outre le fait que ces allégués nouveaux sont irrecevables en vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, l'intimée n'a, quoi qu'il en soit, étayé ses allégations par aucune pièce, alors même qu'elle affirme que l'absence de suppression de ces défauts a "manifestement" été l'objet de réclamations. En l'absence de tout élément permettant d'attester de l'existence d'un quelconque défaut de la chose louée, la contestation du montant réclamé n'a pas été rendue vraisemblable. Elle ne peut donc faire obstacle à la requête en protection des cas clairs formée par l'appelante.

### **E. 3.4**

Au vu de ce qui précède, les conditions pour admettre la requête en protection des cas clairs formée par l'appelante sont réunies. L'intimée sera dès lors condamnée à évacuer immédiatement les locaux qu'elle occupe 1\_\_\_\_\_ à Genève.

### **E. 3.5**

Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Cette dernière n'est dès lors pas compétente pour ordonner elle-même des mesures

d'exécution. La cause sera dès lors renvoyée au Tribunal afin qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par l'appelante.

#### **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 20 mars 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/240/2014 rendu le 5 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/495/2014-8 SE. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Condamne B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de tous ses biens les locaux qu'elle occupe 1\_\_\_\_\_ à Genève et qu'elle exploite actuellement sous l'enseigne "2\_\_\_\_\_". Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. 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. 1.2).

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