

GE_GERICHTE C/544/2025 vom 18. August 2025

GE Cour de justice, 2025-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_544_2025

FR: GE_GERICHTE C/544/2025 du 18 août 2025

IT: GE_GERICHTE C/544/2025 del 18 agosto 2025

Erwägungen

E. 1.1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70). En l'espèce, l'appelante conteste non seulement l'expulsion en tant que telle, mais également la fin du bail. Compte tenu de la période de protection précitée et du loyer mensuel litigieux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Partant, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.1.2

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). La maxime des débats est applicable à la procédure de protection des cas clairs (art. 55 al. 1 et 255 a contrario CPC).

E. 1.2.1

Seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC). Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours (art. 326 al. 1 CPC).

E. 1.2.2

En l'espèce, la recourante fait valoir dans son recours que le contrat de bail a duré de nombreuses années et qu'elle a, dans l'ensemble, toujours payé le loyer "dans les temps", démontrant ainsi sa bonne volonté. Elle ne pouvait pas trouver un local de remplacement à bref délai et sa partie adverse ne faisait état d'aucune urgence pour récupérer son bien. Les

mesures d'exécution prononcées par le Tribunal étaient dès lors disproportionnées et devaient être annulées. La recourante n'a cependant allégué aucun de ces faits devant le Tribunal, ni n'a fait valoir les arguments précités. Elle n'a de plus pas pris en première instance de conclusion spécifique en lien avec les mesures d'exécution sollicitées par sa partie adverse. Les griefs formulés par celle-ci dans le cadre de son recours, entièrement fondés sur des faits nouveaux, sont irrecevables. Le renvoi général aux arguments développés par la recourante dans son appel est quant à lui inopérant, cette manière de procéder ne respectant pas les exigences de motivation de l'art. 321 al. 1 CPC. Ce qui précède entraîne l'irrecevabilité du recours.

E. 2

L'appelante a produit deux pièces nouvelles.

E. 2.1

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte dans le cadre d'un appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Les nova improprement dits ne sont ainsi recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et si elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257 d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense qui vaut aussi bien en procédure ordinaire qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel, ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats. Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1). En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel. Les nova doivent eux aussi en principe être invoqués dans le premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2021 du 21 avril 2022 consid. 3.2).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle fournie par l'appelante avec son appel est datée du 26 juillet 2024, de sorte qu'elle aurait pu être produite devant le Tribunal. Elle est dès lors irrecevable. La pièce nouvelle annexée à la réplique spontanée de l'appelante est également irrecevable, car des faits nouveaux ne peuvent être introduits après l'expiration du délai d'appel.

E. 3

L'appelante a formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

E. 4

Le Tribunal a considéré que la détermination spontanée déposée par l'appelante lors de l'audience du 14 avril 2025 était irrecevable, étant précisé que celle-ci avait eu la possibilité de faire valoir ses arguments oralement. L'appelante soutient que cette manière de procéder viole son droit d'être entendue.

E. 4.1

La procédure sommaire se caractérise par sa souplesse formelle, car elle peut être orale ou écrite. Le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se prononcer sur la requête (art. 253 CPC). Le caractère écrit ou oral de la procédure est laissé à sa libre appréciation, ce qui permet de tenir compte du cas d'espèce. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où celui-ci pourra prendre position oralement. C'est ainsi au juge et non aux parties qu'est reconnu le pouvoir d'appréciation dans la manière de diriger la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1 et 4.2; arrêts de la Cour de justice ACJC/1474/2024 du 25 novembre 2024 consid. 1.1.4 et ACJC/272/2023 du 27 février 2023 consid. 2.2).

E. 4.2

En l'espèce, en citant les parties à une audience, le Tribunal a choisi de donner à l'appelante la possibilité de s'exprimer par voie orale, et non écrite, démarche qui est conforme à la loi. L'appelante n'était dès lors pas autorisée à déposer spontanément une détermination écrite, étant rappelé qu'il incombe au juge, et non aux parties, de décider du déroulement de la procédure. L'opinion minoritaire de BOHNET citée par l'appelante n'est conforme ni à la jurisprudence du Tribunal fédéral, ni à celle de la Cour de céans. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a déclaré irrecevable l'écriture déposée par l'appelante lors de l'audience du 14 avril 2025. Contrairement à ce que soutient l'appelante, celle-ci a eu l'occasion de s'exprimer oralement lors de l'audience précitée et ses arguments ont été dûment portés au procès-verbal. Son droit d'être entendue n'a dès lors pas été violé.

E. 5

Le Tribunal a retenu que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement étaient manifestement réunies car l'appelante ne contestait pas ne pas avoir versé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire. L'existence d'une procédure parallèle en contestation du congé n'était pas décisive. L'audition de témoins ne se justifiait pas. Dans la mesure où l'appelante ne disposait plus d'un titre l'autorisant à occuper les locaux, son évacuation devait être ordonnée. L'appelante fait valoir que l'intimée est responsable de son retard de paiement car elle a "prêté son concours" à G _____ SA de sorte qu'elle abuse de son droit en requérant son évacuation. Lors d'un entretien téléphonique intervenu le 3 juillet 2024, une employée de la régie, C _____, lui avait octroyé un délai de paiement au 31 juillet 2024 pour le règlement des loyers des mois de mai à septembre 2024 (appel, p. 29). Ce délai de paiement rendait "l'avis comminatoire du 8 mai 2024 sans objet". Seule l'audition en tant que témoin de la précitée aurait permis d'établir la réalité de cette allégation. L'existence d'un accord portant sur la renonciation à la résiliation du bail était de plus établie par le courriel envoyé par l'appelante le 2 septembre 2024 à la bailleuse et par le fait que, dans sa mise en demeure du 27 juin 2024, cette dernière lui avait réclamé le paiement du loyer de septembre et non d'une indemnité pour occupation illicite. Le Tribunal avait omis de retenir

que "les conditions générales supposées être annexées au contrat de bail" ne lui avaient "jamais été soumises", ce qui l'avait amenée à "retenir à tort que l'avis comminatoire du 8 mai 2024 portait sur des loyers échus". La mise en demeure du 8 mai 2024 n'était "pas valable" puisqu'elle ne portait pas sur des loyers exigibles. Elle s'était acquittée des loyers de février à avril 2024 le 15 mai 2024. Le 8 mai 2024, date de l'avis comminatoire, le loyer de mai 2024 n'était pas exigible.

E. 5.1.1

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 (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). 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. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prévention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). 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 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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 144 III 462 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_377/2024 du 12 juillet 2024 consid. 3.1). Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

E. 5.1.2

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

E. 5.1.3

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable

lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019). La protection assurée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_236/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.1; 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1).

E. 5.2

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée serait responsable de quelque manière que ce soit du défaut de paiement du loyer. Les allégations de l'appelante selon lesquelles elle aurait prêté concours à la société G_____ SA, avec qui elle a été en litige, ne sont étayées par aucun élément concret. Le congé n'est dès lors pas contraire à la bonne foi pour ce motif. Les allégations de l'appelante selon lesquelles une employée de la régie lui aurait octroyé, par entretien téléphonique du 3 juillet 2024, un délai de paiement au 31 juillet 2024 sont quant à elle dénuées de crédibilité et ne reposent sur aucun élément probant. En tout état de cause, le congé a été donné le 20 juin 2024, de sorte que, même à supposer qu'un délai de paiement ait été octroyé à l'appelante postérieurement à cette date, ce qui n'est pas rendu vraisemblable, cela n'aurait pas été susceptible de remettre en cause la résiliation du bail. Il ressort au contraire sans ambiguïté de l'attitude adoptée par l'intimée postérieurement à la résiliation que celle-ci a toujours entendu maintenir le congé. La formulation de sa mise en demeure du 27 juin 2024 est claire, puisque l'intimée précise que les montants d'arriérés sont dus au titre de "mensualités" (et non de loyers) et qu'elle se réserve le droit de requérir son évacuation dès août 2024. Cette intention a d'ailleurs rapidement été concrétisée, puisque l'intimée a fait savoir à sa partie adverse fin août 2024 que l'état des lieux de sortie était fixé au 2 septembre 2024. Le fait que l'appelante a indiqué à l'intimée, par courriel du 2 septembre 2024, que les loyers en retard avaient été versés dans le délai imparti par la régie n'est quant à lui pas déterminant. Le Tribunal a dès lors refusé à bon droit de procéder à l'audition de l'employée de la régie requise par l'appelante, car ce témoignage n'était pas susceptible d'apporter des informations utiles sur des faits contestés et pertinents pour l'issue du litige (art. 152 al. 1 CPC). L'appelante n'établit pas non plus que D_____ ou E_____ auraient pu témoigner sur des faits pertinents et contestés. A cela s'ajoute que l'appelante n'a requis devant le Tribunal que l'audition de deux témoins, sans indiquer leurs noms. Sa requête tendant à l'audition des trois témoins précités formulée pour la première fois devant la Cour est dès lors tardive. L'appelante fait valoir pour la première fois en appel qu'elle n'a pas reçu les conditions générales annexées au bail, de sorte qu'elle ignorait que les loyers étaient dus par mois et d'avance. Ces allégations nouvelles sont tardives et irrecevables. En tout état de cause, elles sont dénuées de crédibilité. En apposant sa signature sur le bail, l'appelante a attesté de ce qu'elle acceptait le contenu de celui-ci et qu'elle avait reçu les annexes qui y étaient mentionnées. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'appelante ignorait les modalités d'exigibilité du loyer qu'elle a payé pendant plus de 12 ans. L'intimée relève d'ailleurs, sans être contredite sur ce point, que, par le passé, l'appelante a, à maintes reprises, payé le loyer par mois et d'avance. L'argumentation de l'appelante est d'ailleurs contradictoire puisqu'elle affirme que l'employée de la régie lui a octroyé début juillet un délai à fin juillet 2024 pour payer les loyers dus jusqu'à fin septembre 2024, ce qui implique

bien que ceux-ci étaient dus d'avance. Il résulte de ce qui précède que les loyers mentionnés dans la mise en demeure de l'intimée étaient bien exigibles au moment de l'envoi de celle-ci. Les montants dus n'ayant pas été payés dans le délai comminatoire, la résiliation du bail est valable. L'appelante ne dispose dès lors plus de titre l'autorisant à demeurer dans les locaux litigieux de sorte que le Tribunal a ordonné à bon droit son évacuation. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 6

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 juin 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/501/2025 rendu le 19 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/544/2025. Déclare irrecevable le recours formé par la précitée contre le jugement susmentionné. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.