

GE_GERICHTE C/6320/2015 vom 16. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6320_2015

FR: GE_GERICHTE C/6320/2015 du 16 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/6320/2015 del 16 giugno 2015

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION | CPC.257; CO.257d

Erwägungen

E. 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 assesseur.

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 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 (Réturnaz 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). Lorsque, dans le cadre d'une action en évacuation pour défaut de paiement, le locataire fait valoir que la résiliation du bail n'est pas valable, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386; arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013; 4A_668/2012 du 11 mars 2013).

E. 2.2

En l'espèce, le locataire conteste la validité de la résiliation du bail. Le loyer annuel de l'appartement litigieux, charges comprises, s'élève à 13'200 fr. de sorte que, en prenant en compte une période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, étant précisé que le fait que l'acte déposé soit intitulé à tort

"recours" ne fait pas obstacle à sa recevabilité (ATF 134 III 379 consid. 1.2; ATF 131 I 291 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 2C_852/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.2).

E. 2.4

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

E. 3

Les parties ont toutes les deux produit des pièces nouvelles en appel.

E. 3.1

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, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Cette disposition est également applicable dans le cadre d'un appel concernant une décision par défaut. Il en découle qu'en principe la partie défaillante ne pourra pas faire valoir de faits ou de moyens de preuve nouveaux (Tappy, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse - Les grands thèmes pour le praticien, 2011, p. 438 et 439, n. 99). En revanche, il résulte a contrario du texte légal que les arguments de droit nouveaux sont admissibles lorsque la dernière instance cantonale a pleine cognition et doit appliquer le droit d'office (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 4 ad art. 326 CPC). Un appel ou un recours permettront ainsi le cas échéant au défaillant d'invoquer n'importe quel violation du droit (art. 310 let. a et 320 let. a), tant matériel (par exemple une déduction juridique erronée sur la base de faits tenus pour constants) que de procédure (par exemple que les conditions légales pour passer à une décision par défaut n'étaient pas réalisées). Il pourrait aussi se plaindre de ce que l'état de fait n'a pas été établi conformément aux exigences légales (Tappy, op. cit., n. 100 et 101, p. 439).

E. 3.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont toutes antérieures au jugement attaqué. Elles auraient pu être produites devant le Tribunal, si l'appelant avait fait preuve de la diligence requise, de sorte qu'elles sont irrecevables. Les pièces nouvelles produites par les intimés sont également irrecevables pour les mêmes motifs.

E. 4

L'appelant conteste la validité de la résiliation du bail. Dans la mesure où il s'agit là d'une question juridique, ce grief est recevable.

E. 4.1

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). Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). L'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées (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.

E. 4.2

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, 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. Ce délai doit être de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum 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, 2008, p. 667; cf. également arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

E. 4.3

En l'espèce, la mise en demeure envoyée par les bailleurs le 3 octobre 2014 n'indique pas, contrairement aux exigences légales, qu'à défaut de paiement dans le délai imparti le bail sera résilié. A défaut de mise en demeure conforme à la loi, la résiliation du bail signifiée le 18 novembre 2014 n'est par conséquent pas valable. Le jugement querellé doit dès lors être annulé, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la mise en demeure et l'avis de résiliation du bail ont été correctement notifiés à l'appelant. La requête en évacuation sera en outre déclarée irrecevable.

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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/757/2015 rendu le 16 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6320/2015-7 SE. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en évacuation formée par B_____ et C_____ le 26 mars 2015 contre A_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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.