

GE_GERICHTE C/6933/2014 vom 24. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6933_2014

FR: GE_GERICHTE C/6933/2014 du 24 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/6933/2014 del 24 novembre 2014

Regeste

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT | CPC.257; CO.257c

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.11.2014 C/6933/2014

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT | CPC.257; CO.257c

C/6933/2014 ACJC/1439/2014 du 24.11.2014 sur JTBL/554/2014 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; CAS CLAIR; ACTION EN PAIEMENT Normes :
CPC.257; CO.257c En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/6933/2014 ACJC/1439/2014 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 24 NOVEMBRE 2014 Entre
Monsieur A _____ , domicilié _____ , appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 14 mai 2014, comparant par Me Pedro Da Silva Neves, avocat, rue Le
Corbusier 10, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des
présentes, et Monsieur B _____ et Madame C _____ , domiciliés _____ , intimés,
représentés par D _____ , _____ , en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.
EN FAIT A. Par jugement JTBL/554/2014 du 14 mai 2014, expédié pour notification aux
parties le 20 mai 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné
A _____ au paiement de 105'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 15 juillet 2013, a prononcé la
mainlevée de l'opposition au commandement de payer poursuite en réalisation de gage
mobilier n° 1 _____ notifié le 15 octobre 2013 et portant sur une garantie bancaire de
15'000 fr., a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était
gratuite. En substance, le Tribunal a considéré que A _____ était bien débiteur du montant
de 105'000 fr. au titre de loyer de la villa dont il était locataire au _____ , de sorte que
l'opposition qu'il avait formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage
mobilier n° 1 _____ pouvait être levée. B. a. Par acte adressé à la Cour de justice le 2 juin
2014, A _____ (ci-après : l'appelant ou le locataire) forme appel contre ce jugement dont il
sollicite l'annulation et la mise à néant, concluant en outre au déboutement de tout
intervenant de toutes autres conclusions. b. Dans sa réponse du 4 juillet 2014, B _____ et
C _____ (ci-après : les intimés ou les bailleurs) concluent au rejet de l'appel, à la
confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes autres ou
contraires conclusions. c. Les parties ont été avisées le 15 août 2014 de ce la cause était
gardée à juger, A _____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments
suivants résultent de la procédure : a. Le locataire a été nommé Conseiller commercial à
E _____ par arrêté du Ministre _____ du 20 novembre 2003, respectivement par décision
du Ministère _____ du 9 décembre 2003. b. Le 30 juillet 2004, les bailleurs, représentés
par D _____ , et le locataire ont conclu un contrat de bail à loyer avec effet au 1 er août
2004, portant sur la location d'une villa de six pièces, ainsi que de ses dépendances, soit un

box, une place de stationnement extérieure et un jardin, sise _____. Le loyer annuel a été fixé à 60'000 fr. Les charges étaient assumées directement par le locataire. Il n'a pas évolué depuis la conclusion du bail. Les charges étaient assumées directement par le locataire. c. Le 26 août 2004, l'attaché financier de E_____ a établi et signé un "certificat de prise en charge", attestant de ce que le loyer mensuel de la villa occupée par le locataire était pris en charge par le "budget du Service commercial à E_____". Un exemplaire de ce certificat a été transmis aux bailleurs. d. Le 29 août 2012, E_____ a envoyé un courrier à la Régie D_____ l'informant de son désengagement du paiement de la location de la villa sise _____ à compter du 31 décembre 2012. Ce courrier soulignait que le locataire était le signataire du bail. e. Par avis comminatoire du 5 juin 2013, les bailleurs ont mis le locataire et son épouse en demeure de leur régler dans les trente jours le montant de 50'080 fr., correspondant aux loyers de la villa pour les mois de septembre 2012 à juin 2013 (50'000 fr.) et aux frais de rappel (80 fr.), et les ont informés de leur intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail en application de l'art. 257d CO. f. Constatant que la somme due n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, les bailleurs ont, par avis officiel du 18 juillet 2013, résilié le bail pour le 31 août 2013. g. Le 19 août 2013, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière des baux et loyers d'une requête en contestation du congé. A l'appui de sa requête, il a soutenu que la résiliation contrevenait aux règles de la bonne foi, dès lors qu'il avait signé le contrat de bail pour répondre aux exigences des bailleurs, E_____ étant, en réalité, le véritable co-contractant qui s'était engagé au paiement du loyer. Cette procédure (C/2_____) suit son cours. h. Par requête en cas clair envoyée le 18 septembre 2013 au greffe du Tribunal, les bailleurs ont conclu à la condamnation du locataire à évacuer immédiatement la villa remise à bail et au prononcé de l'exécution sans délai du jugement par la force publique (cause C/3_____). i. Par jugement du 9 décembre 2013, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui la villa sise _____, et a autorisé les bailleurs à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le trentième jour après l'entrée en force de ce jugement. j. La Cour de justice a confirmé le jugement précité par arrêt du 17 avril 2014 (ACJC/4_____). Cet arrêt retient notamment que le "certificat de prise en charge" du 2 août 2004 ne permet pas de remettre en cause la qualité de locataire et de débiteur du loyer de A_____ (consid. 5.3, p. 9). k. Entre-temps, soit le 15 octobre 2013, un commandement de payer la somme de 65'120 fr. avec intérêt à 5% dès le 1^{er} mars 2013, poursuite n° 1_____ en réalisation d'un gage mobilier, a été notifié au locataire, sur réquisition des bailleurs. Le locataire a formé opposition totale à cet acte de poursuite. l. Par requête du 1^{er} avril 2014 en cas clair, reçue le 7 avril par le Tribunal, les bailleurs ont conclu à ce que le locataire soit condamné à leur payer la somme de 100'240 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2013, invitant en outre le Tribunal à prononcer la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite en résiliation de gage mobilier n° 1_____, notifié au locataire le 15 octobre 2013. Le montant réclamé correspondait aux loyers et indemnités dus pour la période courant de septembre 2012 à avril 2014 inclusivement. m. Lors de l'audience du 14 mai 2014 devant le Tribunal, les parties ont produit des pièces complémentaires. Les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et amplifié leur demande à 105'260 fr., montant correspondant à la somme due à fin mai 2014. Le locataire a contesté l'existence d'un cas clair. Se référant au "certificat de prise en charge" du 26 août 2004 précité, il a fait valoir que bien qu'il ait lui-même signé le bail en son nom, E_____ s'était engagé, vis-à-vis des bailleurs, à verser le montant du

loyer de la villa. Cet Etat avait toutefois suspendu ces versements après qu'il ait contesté son rappel en _____ à fin août 2012. En outre, il a indiqué que le contrat de bail du 30 juillet 2004 avait été résilié puis remplacé par un nouveau contrat de bail tacite impliquant directement E_____ et que les bailleurs s'étaient directement adressés à cette dernière pour régler le problème du retard dans le paiement relatif à ce nouveau bail. Il soutient que la nature exacte de l'implication de E_____ dans la conclusion du second contrat de bail, objet de la résiliation litigieuse, nécessitait une instruction complète devant intervenir dans le cadre de la procédure en contestation du congé introduite par ses soins le 19 août 2013.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 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). En l'occurrence, la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2. La procédure de cas clair est admise lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être prouvé immédiatement et la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC). 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, 138 III 620 consid. 5.1.2, 138 III 728 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). Si le défendeur fait valoir, en fait ou en droit, des moyens - objections ou exceptions - motivés et concluants, qui ne peuvent être écartés immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair n'est pas donnée (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire que le défendeur rende ses moyens vraisemblables. Il suffit qu'ils soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 623 consid. 5). En revanche, les moyens manifestement infondés ou dénués de pertinence sur lesquels il est possible de statuer immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid.5 = SJ 2013 I 283; arrêts du Tribunal fédéral 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6 et 5A_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1). En l'occurrence, les faits sont établis par les pièces et la situation juridique est limpide, ainsi que cela ressort des considérants qui suivent. Par conséquent, la procédure du cas clair est bien applicable.

3. 3.1 A teneur de l'article 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires. Le locataire qui ne quitte pas l'objet loué à la fin du bail doit une indemnité pour occupation illicite fondée soit sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), soit sur la responsabilité pour acte illicite (art. 41 ss CO). Le montant de celle-ci est généralement équivalent au loyer et frais accessoires dus pour une location en bonne et due forme (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 87).

3.2 En l'occurrence, le contrat de bail conclu, portant sur la location d'une villa de six pièces, ainsi que de ses dépendances, soit un box, une place de stationnement extérieure et un jardin, sise _____, lie les parties avec effet au 1^{er} août 2004. Le montant du loyer (respectivement de l'indemnité pour occupation illicite dès le 1^{er} septembre 2013), s'élevant à 5'000 fr. par mois, n'a plus été payé depuis septembre 2012 quand bien même l'appelant n'a toujours pas libéré la villa, représentant un arriéré de 115'300 fr. à fin mai 2014. L'appelant allègue certes ne pas être le débiteur des

loyers dus dès lors que E_____ s'était engagée vis-à-vis des intimés à les prendre en charge, par un "certificat de prise en charge" du loyer. Rien dans ce certificat ni dans les pièces produites n'atteste du fait que E_____ a voulu être partie au contrat de bail. De plus, dans son courrier du 29 août 2012, elle a bien souligné qu'à compter du 31 décembre 2012, elle se désengageait du paiement du loyer de la villa. L'appelant en tant que seul signataire du contrat de bail en qualité de locataire était le seul lié par celui-ci. L'arrêt de la Cour du 17 avril 2014 relève déjà que le certificat ne remet pas en cause la qualité de débiteur du loyer de l'appelant. Il en résulte que les parties sont à l'évidence liées par le contrat de bail qu'elles ont signé, que l'appelant est par conséquent débiteur du loyer, respectivement des indemnités pour occupation illicite, et qu'il est tenu au paiement des montants réclamés. 3.3 C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont condamné l'appelant à verser aux intimés 105'000 fr. et ont prononcé la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer. Le jugement sera, partant, 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 2 juin 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/554/2014 rendu le 14 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6933/2014-8-SD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; 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.

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