

# **GE\_GERICHTE C/7101/2012 vom 21. August 2012**

GE Cour de justice, 2012-08-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_7101\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7101_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/7101/2012 du 21 août 2012

IT: GE\_GERICHTE C/7101/2012 del 21 agosto 2012

## **Regeste**

; BAIL À LOYER ; CONDITION DE RECEVABILITÉ ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; DÉFAUT DE PAIEMENT | CPC.311 CPC.318 CPC.148 CPC.257 CO.257d

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 (arrêt 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 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 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Le montant du loyer, charges comprises, dû par l'appelant à l'intimé étant de 5'200 fr. par mois, la valeur litigieuse étant largement supérieure à 10'000

fr., (5'200 fr. x 9 mois = 46'800 fr.). La période de 9 mois correspond 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. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 2.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, *Le code de procédure civile*, 2009, p. 165; LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai de dix jours; il est à cet égard recevable.

### **E. 2.4**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel ( ACJC/716/2012 précité consid. 2.2; REETZ/THEILER, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUEN-BERGER, *ZPO Komm.*, 2010, n. 36 ad art. 311 CPC). Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_433/2007 du 11 décembre 2007 consid. 1.1, publié in RSPC 2008 p. 168; ACJC/716/2012 précité consid. 2.2; JEANDIN, in *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 3 ad art. 311), ce quelle que soit la procédure, donc y compris en procédure simplifiée - accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières -, dans le cadre de laquelle la motivation peut être brève et succincte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6980; HOHL, *Procédure civile*, tome II, 2010, n. 2408). Selon l'art. 318 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance. Compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais doit, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau ( ACJC/716/2012 2.2; JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, n. 4 ad art. 311). A cet égard, l'instance d'appel n'est habilitée à renvoyer la cause à la première instance qu'exceptionnellement (JEANDIN, *op. cit.*, n. 4 ad art. 318), aux conditions prévues par l'art. 318 al. 1 let. c CPC, c'est-à-dire si un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Dans le cas présent, l'appelant ne critique pas le jugement rendu par les premiers juges. Il se borne à expliquer ses problèmes personnels et financiers. Par ailleurs, l'appelant sollicite uniquement l'annulation du jugement querellé et la tenue d'une nouvelle audience. Il ne formule aucune conclusion au fond. Dès lors, faute de motivation et/ou d'intérêt digne de protection, l'appel est irrecevable.

### **E. 2.5**

Selon l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. Le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de s'exprimer et statue définitivement sur la restitution (art. 149 CPC). Selon la doctrine unanime, aucun recours ou appel n'est ouvert, au niveau cantonal, contre la décision qui admet ou rejette la requête de restitution (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, no 12 ad art. 149 CPC). En l'espèce, l'appelant se plaint de l'absence de la fixation d'une nouvelle audience par le Tribunal des baux et loyers, suite à son absence à l'audience fixée le 8 août 2012. Ce grief peut être assimilé à une demande de restitution de délai, telle que prévue à l'art. 148 CPC. L'appelant n'a toutefois pas déposé, devant les premiers juges, de demande de restitution. La procédure sommaire s'oppose au demeurant à reconvoquer indéfiniment les audiences auxquelles les parties ne sont ni présentes ni représentées, étant précisé que leur tenue n'est de surcroît pas indispensable à rigueur du droit fédéral (art. 253 CPC). Le grief de l'appelant est dès lors également irrecevable sur ce point.

### **E. 3**

Même si l'appel avait été recevable, il n'est pas fondé, compte tenu des motifs qui vont suivre.

#### **E. 3.1**

Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). 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. 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 (BOHNET, op. cit., no 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. 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 [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012). Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres, en procédure sommaire. 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).

#### **E. 3.2**

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20.9.2011).

#### **E. 4**

4.1 Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, 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 paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum 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 payé, 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. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 667). Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. L'invitation à payer doit clairement mentionner le montant de l'arriéré lui-même, lequel ne doit pas nécessairement être chiffré, mais être déterminable de manière certaine. 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, *op. cit.*, p. 666; RAJOWER, *PJA* 1998, p. 807). La commination doit être claire et expresse, même s'il apparaît a priori qu'elle restera sans effet. Elle ne peut renvoyer sans autre précision à l'art. 257d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_551/2009 consid. 2.4.1.; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, p. 229). L'avis précisera au besoin de manière détaillée les loyers en souffrance (BOHNET/MONTINI, *ibidem*, p. 229).

#### **E. 4.2**

Dans le cas d'espèce, l'intimé a adressé à l'appelant un avis comminatoire en lui impartissant un délai de 30 jours pour régler deux mois d'arriérés de loyer et l'a informé de son intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée. Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire, ce que l'appelant ne conteste pas. L'intimé a ensuite résilié le bail. Le congé n'a pas été contesté par l'appelant, de sorte que la question de l'annulation de la résiliation du bail ne saurait être examinée par la Cour de céans. Ainsi, le congé notifié par l'intimé à l'appelant est valable. Aucun motif d'inefficacité n'existe dans le cas d'espèce, les autres conditions de l'art. 257d CO étant pour le surplus réunies. L'appelant ne disposant ainsi plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans la villa de l'intimé, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de l'action en évacuation étaient remplies. Il a également à bon droit ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicitées par l'intimé.

#### **E. 5**

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), 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. L'intimé sera par conséquent débouté de ses conclusions en condamnation de l'appelant aux frais et dépens. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 6 septembre 2012 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/840/2012 rendu le 21 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7101/2012-7-SE. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, 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 : cf. considérant 2.2

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