

GE_GERICHTE C/7675/2023 vom 23. Oktober 2023

GE Cour de justice, 2023-10-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7675_2023

FR: GE_GERICHTE C/7675/2023 du 23 octobre 2023

IT: GE_GERICHTE C/7675/2023 del 23 ottobre 2023

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 la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b 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; 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).

E. 1.2

En l'espèce, la validité de la résiliation du bail est contestée, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

E. 1.3

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.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

E. 1.6

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 1.7

L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

E. 2

Les parties ont produit de nouvelles pièces.

E. 2.1

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

E. 2.2

Ainsi, les pièces nouvelles ne sont pas recevables. Elles ne sont en tout état pas pertinentes pour la solution du litige. De plus, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

E. 3

Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir considéré que le cas était clair.

E. 3.1.1

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 prétention; 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. 3.1 et les arrêts cités). 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). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

E. 3.1.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Le bailleur n'est pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard notamment dans le paiement des frais de rappel (Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, p. 870). Le délai comminatoire commence à courir le premier jour qui suit la réception du pli recommandé ou le lendemain de l'expiration du délai de garde auprès de la poste. Le bailleur qui apprend que la sommation n'a pas été portée à la connaissance du locataire devrait, selon le principe de la bonne foi, la répéter sous pli simple ou par courriel, en précisant que ce second envoi ne fait

pas partir un nouveau délai (Lachat, op. cit., 2019, p. 875).

E. 3.1.3

En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (Bohnet, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011).

E. 3.2

En l'espèce, les mises en demeure du 11 novembre 2022 n'ont pas été retirées par les locataires, ce dont la bailleuse a été informée à réception des courriers en retour le 24 novembre 2022 et par le courrier du 25 novembre 2022 d'un des locataires. Le montant visé par ces mises en demeure a été payé le 1^{er} décembre 2022, reçu le lendemain par la bailleuse, soit le 11^{ème} jour suivant l'échéance du délai de garde à la poste, et dans les quatre jours suivant la réception effective par les locataires de la mise en demeure, soit peu après le délai de 10 jours et dans les trente jours impartis. A cela s'ajoute que la bailleuse savait que les locataires avaient constitué un avocat et fait élection de domicile en son Etude, suite à la précédente résiliation du 8 juillet 2022, contestée devant le Tribunal. Elle n'a cependant pas adressé les nouvelles mises en demeure au domicile élu ni ne s'est enquis auprès du conseil constitué de savoir si l'élection de domicile était toujours valable. En application des principes susmentionnés, la validité de la notification de la sommation, de l'exigibilité des loyers par trimestre et d'avance, par application de l'art. 12 des conditions générales et Règles et usages locatifs dans le canton de Genève, et de l'avis de résiliation peut se poser, en particulier sous l'angle de la bonne foi de la bailleuse. En effet, il apparaît que la totalité du montant réclamé, y compris des frais de rappels et de mise en demeure qui n'avaient pas à être pris en compte, a été payé avec un jour de retard au maximum, voire dans le délai, suivant le moment retenu pour la notification. Dès lors, au vu des particularités du cas d'espèce, la bonne foi de la bailleuse devait être examinée, ce qui implique l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation par le juge et exclut l'application de la procédure du cas clair. C'est ainsi à tort que le Tribunal a fait droit à la requête. Le jugement entrepris sera en conséquence annulé et il sera statué à nouveau en ce sens que la requête en protection du cas clair de la bailleuse du 6 avril 2023 sera déclarée irrecevable. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de statuer sur le recours, qui devient sans objet.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 22 juin 2023 par A_____, B_____ SA et C_____ SA contre le jugement JTBL/460/2023 rendu le 1 er juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7675/2023-6-SE. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair expédiée le 6 avril 2023 au Tribunal des baux et loyers par D_____ SARL à l'encontre de A_____, B_____ SA et C_____ SA. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.