

GE_GERICHTE C/7837/2025 vom 28. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7837_2025

FR: GE_GERICHTE C/7837/2025 du 28 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE C/7837/2025 del 28 ottobre 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). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1); Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1) En l'espèce, les appelants remettent en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal. La valeur litigieuse est en toute hypothèse supérieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer et des conclusions pécuniaires prises par la bailleuse. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation et contre les condamnations pécuniaires. En revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC).

E. 1.2

Interjetés par écrit dans le délai prescrit par la loi, vu la notification intervenue par plis recommandés des 24 et 30 juillet 2025, l'appel et le recours sont recevables (art. 130, 131, 142 al. 3, 143 al. 1, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC).

E. 1.3

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 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). Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art 320 CPC).

E. 2

Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils soutiennent ne pas avoir pris connaissance de la convocation du Tribunal à l'audience du 19 juin 2025, ni de la requête de la bailleresse, étant donné qu'ils se trouvaient à l'étranger. Ils n'auraient eu connaissance de la procédure initiée à leur encontre que tardivement, soit lors de la signification du jugement entrepris par acte d'huissier judiciaire le 25 juin 2025.

E. 2.1.1

A teneur de l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. La partie défaillante ne peut faire valoir, dans un appel ou un recours, que des griefs liés aux prescriptions sur les conséquences du défaut, aux citations et convocations (ACJC/221/2025 du 12 février 2025 consid. 1.1.3; ACJC/644/2022 du 16 mai 2022 consid. 1.1 et 1.2 ; ACJC/1294/2015 du 26 octobre 2015 consid. 2; Willisegger, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 30 ad art. 234 CPC).

E. 2.1.2

A teneur de l'art. 138 al. 1 CPC, les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception. L'acte est réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification (art. 138 al. 3 let. a CPC). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée ; elle ne peut s'appliquer que s'il existe un rapport procédural entre les parties, qui ne prend naissance qu'avec la litispendance (ATF 138 III 225 consid. 3.2; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_825/2022 du 7 mars 2023, consid. 4.5.1; 5A_838/2017 du 19 mars 2018, consid. 3.2.1; 5A_28/2015 du 22 mai 2015, consid. 3.1.2; 5A_466/2012 du 4 septembre 2012, consid. 4.1.1). La règle vaut aussi à défaut de procédure pendante, lorsque l'intéressé doit s'attendre à être attiré en justice (Bohnet, Commentaire romand du Code de procédure civile, 2019, n. 26 ad art. 138 CPC). Le locataire doit notamment s'attendre à recevoir une sommation de son bailleur lorsqu'il est en retard de quatorze jours dans le paiement de son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2008 du 18 juin 2010, consid. 3.1; Bohnet, op. cit., n. 27 ad art. 138 CPC).

E. 2.1.3

En vertu des art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Il comporte notamment le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3; 145 I 167 consid. 4.1; 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2). Les règles de la citation, permettant aux parties d'assister à l'audience, visent à garantir au débiteur son droit d'être entendu, institué par les art. 29 al. 2 Cst. Et 53 CPC (ATF 131 I 185 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2010 du 21 avril 2010 consid. 3.1). L'atteinte causée par le défaut de citation valablement notifiée est d'une gravité telle qu'elle ne peut pas être réparée devant l'instance de recours; si cette atteinte est réalisée, la cause doit être renvoyée à l'autorité de première instance (ATF 138 III 225 consid. 3.3; arrêt du Tribunal

fédéral 5A_466/2012 du 4 septembre 2012, consid. 4.1.2).

E. 2.2

En l'espèce, devant la Cour, les appelants reconnaissent un certain retard dans le paiement du loyer et admettent avoir eu connaissance de la résiliation du bail. Le locataire a d'ailleurs contesté le congé extraordinaire en agissant dans le délai légal devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les appelants devaient ainsi s'attendre d'abord à recevoir une sommation de la bailleuse, ensuite à être attirés en justice par celle-ci, au sens de la jurisprudence fédérale rappelée supra. De plus, un rapport procédural (cause C/2_____/2025) existait entre le locataire et la bailleuse lorsque les citations à comparaître à l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 ont été envoyées pour notification aux appelants, d'abord par plis recommandés du 12 mai 2025, puis par actes d'huissier judiciaire du 27 mai 2025. En conclusion, les appelants devaient s'attendre à recevoir une notification du Tribunal et il leur incombait de prendre toutes les dispositions nécessaires quant à la réception de leur courrier durant leur absence. Les citations à comparaître à l'audience du Tribunal du 19 juin 2025 doivent, par conséquent, être considérées comme valablement notifiées au sens de l'art.138 al. 3 let. a CPC. Le grief des appelants tiré de la violation du droit d'entendu se révèle donc infondé.

E. 2.3

Compte tenu de ce qui précède et dans la mesure où les appelants ne sauraient se prévaloir d'autres griefs que ceux en lien avec les conséquences de leur défaut, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 4 août 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement rendu le 19 juin 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7837/2025. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mathias ZINGGELER et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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