

# **GE\_GERICHTE C/9064/2013 vom 30. September 2013**

GE Cour de justice, 2013-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9064\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9064_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/9064/2013 du 30 septembre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/9064/2013 del 30 settembre 2013

## **Regeste**

RÉSILIATION ANTICIPÉE; EXÉCUTION(PROCÉDURE); EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.317.1; CO.257d; CPC.236.3; LaCC.30

## **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. 2.1**

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 du Tribunal fédéral 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = ATF 137 III 389 ; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle l'appelant conclut à la constatation de la nullité du congé.

Compte tenu de la période de protection de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr. (17'160 fr. de loyer et 1'560 fr. annuels de charges x 3 ans = 56'160 fr.). 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). L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 2.4**

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

### **E. 2.5**

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Dans le cadre du recours, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

### **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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 3.2**

L'appelant a produit une pièce nouvelle, établie antérieurement à la mise en délibération de la cause par les premiers juges. L'appelant n'explique pas pour quel motif il aurait été empêché de la verser à la procédure de première instance. Cette pièce sera dès lors déclarée irrecevable. En tout état, elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige, comme cela sera examiné ci-après.

### **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. Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

#### **E. 4.2**

L'art. 257d CO s'applique lorsque le locataire est en retard dans le paiement du loyer prévu par le bail ou résultant de majorations valablement notifiées, non contestées ou admises ou par le juge. Les intérêts moratoires (art. 104 CO) liés aux loyers arriérés sont assimilables à celui-ci (Lachat, *op. cit.*, p. 664; Higi, *Commentaire zurichois*, n. 10 ad. art. 257d CO; Weber, *Commentaire bâlois*, n. 3 ad. art. 257d CO; Svit-Kommentar n. 16 ad. art. 257d CO). Il en va de même des frais accessoires échus. Le bailleur n'est toutefois pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard dans le paiement de frais de poursuite, de la garantie bancaire ou de dommages et intérêts (Lachat, *op. cit.*, p. 664; Higi, *op. cit.*, n. 11 ad. art. 257d CO; Svit-Kommentar n. 16 ad. art. 257d CO). 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 du 10 février 2010 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. 4.3**

Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non-paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer. Toutefois, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, et qui persistait dans la procédure en évacuation avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commet un abus de droit, car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003 du 12.5.2003, *Z. c/ X. S.A.*). Dans un arrêt du 3 avril 2006, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une requête en évacuation formée par un bailleur, qui avait résilié le bail pour défaut de paiement, puis avait conclu avec les locataires un accord de remboursement, lequel avait été scrupuleusement respecté par ceux-ci. L'Hospice général avait également donné des assurances au bailleur que

l'arriéré de loyer serait comblé et que les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat. La bailleresse avait indiqué qu'en cas de respect de l'accord, elle ne solliciterait pas l'évacuation et avait elle-même demandé la reconvoation de la cause une année plus tard. Elle n'avait dès lors plus d'intérêt à requérir l'évacuation des locataires et celle-ci a été en conséquence considérée comme abusive ( ACJC/377/2006 du 3.4.2006, M. c/ S. et M.). Dans un arrêt du 8 novembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a également rejeté une demande d'évacuation formée par la bailleresse qui avait en effet, après avoir résilié le bail des locataires, en application de l'art. 257d CO, accordé à ceux-ci un arrangement de paiement, en plusieurs mensualités. Les termes de l'arrangement étaient ambigus, mais devaient être interprétés selon le principe de la confiance et en défaveur de la bailleresse. La Chambre d'appel a admis que les locataires étaient fondés à retenir que la bailleresse avait renoncé à la résiliation de bail, en leur concédant des facilités de paiement. Elle a ainsi retenu que la bailleresse avait renoncé au congé notifié et qu'elle n'était dès lors plus fondée à réclamer le départ des locataires ( ACJC/1319/2004 du 8.11.2004 P. c/ C.).

#### **E. 4.4**

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

#### **E. 4.5**

Dans le cas d'espèce, l'intimée a, par avis comminatoire du 15 octobre 2012, mis en demeure l'appelant de lui régler, sous 30 jours, la somme de 3'235 fr. Elle a indiqué que cette somme comprenait 2'860 fr. relatifs aux loyers de septembre et octobre 2012, 260 fr. de charges pour les mêmes mois, 15 fr. de frais de rappel impayés et 100 fr. de frais de mise en demeure. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'a pas requis le paiement du loyer et des charges du mois de novembre 2012. Par ailleurs, l'intimée, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, a détaillé de manière claire et précise les loyers arriérés. Elle a résilié le bail par avis officiel du 29 novembre 2012 pour le 31 décembre 2012, soit en respectant le délai légal. L'appelant ne prétend pas avoir réglé sa dette durant le délai comminatoire. Par conséquent, le congé est, sous cet angle, efficace. L'appelant fait valoir avoir respecté l'accord intervenu avec l'intimée au mois de janvier 2013, soulignant qu'aucune date n'a été précisée quant à l'échéance de chaque paiement mensuel. Certes, la proposition de période probatoire de l'intimée du 11 janvier 2013 indique uniquement que l'appelant doit s'acquitter ponctuellement de ses indemnités (pour occupation illicite). Ce sursis, interprété selon les règles de la bonne foi et du point de vue du locataire, partie faible au contrat, ne signifie pas que l'appelant pouvait verser les indemnités quand bon lui semblait. Au contraire, dans le cadre d'une résiliation fondée sur le défaut de paiement, cet accord doit être compris comme l'ultime chance laissée à l'appelant de régler, chaque mois, le loyer, par mois et d'avance, voire au plus tard jusqu'au 10 de chaque mois. Le versement effectué le 21 février 2013 par l'appelant pour le mois de février ne correspond manifestement pas à un paiement fait ponctuellement, de sorte que l'accord conclu entre les parties n'a pas été respecté. Par conséquent, l'intimée n'abuse pas de son droit en requérant l'évacuation de l'appelant. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies et ont prononcé l'évacuation requise par l'intimée.

#### **E. 4.6**

Sur ce point, le jugement querellé sera confirmé.

## **E. 5**

5.1 Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 2 CPC). Cette faculté permet à la personne visée par la décision de faire valoir que celle-ci n'est pas exécutoire ou que des faits se sont produits après la notification de la décision qui s'opposent à son exécution. La preuve de ces faits doit être apportée par titre (art. 341 al. 3 CPC, Lachat, op. cit., p. 217). Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le Tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, notamment prescrire une mesure de contrainte telle que l'enlèvement d'une chose mobilière ou l'expulsion d'un immeuble (art. 343 al. 1 let. d CPC), voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers (art. 343 al. 1 let. e CPC). L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (Jeandin, op. cit., n. 15 ad art. 343 CPC; Zinsli, in *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, Zurich 2010, n. 24 ad art. 343 CPC; Rohner/Jenny, in *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]*, Brunner/ Gasser/Schwander [éd.], 2011, n. 17 ad art. 343 CPC). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une méthode d'exécution. Le Tribunal de l'exécution doit, pour sa part, faire en sorte qu'une décision judiciaire déjà entrée en force soit exécutée dans les meilleurs délais (Luscher/Hofmann, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 211). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (Lachat, op. cit., p. 216 et 217; Staehlin, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2010, n. 14 ad art. 343 CPC; BOMMER, in *Baker & McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar*, Berne 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; Rohner/Jenny, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; Zinsli, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC). Sous l'ancien droit de procédure, le Tribunal fédéral avait retenu que, lorsqu'elle procédait à l'exécution forcée d'une décision d'évacuation, l'autorité devait néanmoins tenir compte du principe général de proportionnalité; il convenait d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'évacuation de l'ancien locataire ne devait pas être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigeaient un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets faisaient prévoir que l'occupant se soumettrait spontanément au jugement dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, l'ajournement devait être relativement bref et ne devait pas équivaloir en fait à une prolongation de bail (ATF 117 Ia 336).

### **E. 5.2**

Selon l'art. 30 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile genevoise, lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après l'audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties, le Tribunal peut pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier.

### **E. 5.3**

Dans le cas d'espèce, les premiers juges ont autorisé l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique du recourant dès l'entrée en force du jugement. Ils ont ainsi fait une application stricte des dispositions précitées. En première instance, le recourant s'est contenté d'indiquer qu'il vivait d'apports financiers familiaux, sans donner d'autres indications. Il n'a par ailleurs déposé aucune pièce justifiant de sa situation financière. Il s'est engagé à effectuer diverses démarches. Lors de la dernière audience, le recourant ne s'est pas présenté, alors même que sa présence était indispensable pour tenter de convaincre l'intimée de revenir sur sa position. Aucune indication n'a été donnée s'agissant des organismes qu'il devait contacter et il n'a produit aucune pièce concernant sa situation, tant personnelle, financière que familiale. Au demeurant, dans son recours, le recourant n'a pas démontré avoir fait des demandes d'aide financière, ni la nature ou la gravité de ses problèmes personnels.

#### **E. 5.4**

Dès lors, les premiers juges ont correctement appliqué les principes rappelés ci-avant. Le recours sera en conséquence rejeté.

#### **E. 6**

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). Par conséquent, il ne se justifie pas d'allouer de dépens. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjetés le 18 octobre 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1062/2013 rendu le 30 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9064/2013-7-SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 2.2

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