

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12464/2013

ACJC/295/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2014

Entre

A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, sise p.a. _____ (GE), intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement du 29 octobre 2013, expédié pour notification aux parties le 5 novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement de deux pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble place des Augustins 17 à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, le Tribunal a considéré, se fondant sur l'art. 6 du contrat, que le bail était de durée déterminée et que la clause de résiliation de l'art. 7 indiquait que le locataire avait la possibilité de résilier le bail au plus tôt dès le 31 mars 2011, avec un délai de résiliation de trois mois. Le contrat n'indiquait pas que tel était le cas de la bailleuse, ce qui aurait pu être de nature à qualifier le contrat comme étant de durée indéterminée. Il a, dès lors, accordé la protection du cas clair et ordonné l'évacuation.

b. Par acte déposé le 18 novembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation, et cela fait à ce que soit déclarée irrecevable la requête en protection de cas clair du 10 juin 2013 et B_____ devant être déboutée de toutes ses conclusions. Subsidiairement, il prend les mêmes conclusions si l'acte devait être un recours. Plus subsidiairement, si le jugement prononçant l'évacuation n'était pas annulé, il conclut à l'annulation du jugement portant sur l'exécution de l'évacuation et statuant à nouveau qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant six mois dès l'entrée en force de l'arrêt, subsidiairement que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il procède à l'instruction du dossier quant à la question de la proportionnalité de l'exécution de l'évacuation.

Le recourant fait valoir que la situation juridique n'est pas claire, et que l'on était en présence d'un contrat à durée indéterminée. Le contrat de bail présentait plusieurs clauses contradictoires quant à la qualification de la durée du contrat. Il a en outre fait grief au tribunal d'avoir violé le droit d'être entendu de l'intimé et le principe de proportionnalité de l'art. 30 LaCC en ne procédant pas à une pesée des intérêts des parties.

A titre préalable, il a sollicité l'octroi de la suspension du caractère exécutoire du jugement, ce que la Cour de céans a accepté par décision du 26 novembre 2013.

c. Dans sa réponse du 9 décembre 2013, B_____ conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle explique que l'art. 6 du contrat de bail stipule clairement que le contrat est à durée déterminée, que l'art. 7 offre au seul locataire la possibilité de résilier anticipativement le bail, et que la mention du bailleur à ce même article est dû à une inadvertance. L'art. 9 reprend les dispositions paritaires romandes et les règles et usages.

A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

d. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice le 6 janvier 2014 que la cause est gardée à juger.

B. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer annuel a été fixé à 12'000 fr. et les charges à 720 fr.

b. Le contrat de bail indique en outre :

"6. Début et durée de la location

Début de la location : 01.04.2010.

(...)

Echéance du bail : 31.03.2013.

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 31.03.2013."

7. Résiliation

Terme de la résiliation : fin mars / septembre

Délai de résiliation : 3 mois.

Le locataire a la possibilité de résilier le bail au plus tôt le 31.03.2011.

La résiliation par le locataire doit être communiquée par lettre recommandée, celle du bailleur conformément aux dispositions légales. Elle est valable si elle parvient au destinataire, ou est disponible à la Poste, au plus tard le dernier jour précédant le délai de résiliation.

(...)

9. Conventions particulières

Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs

(...)

D Restitution de la chose louée

(...)

34. Résiliation par le bailleur (art. 266n CO)

(valable uniquement pour les baux d'habitation)

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire en relation avec la fin du bail que si elles sont adres-

sées par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints. La résiliation doit en outre être adressée sur formulaire officiel.

(...)"

L'art. 36 relatif aux termes usuels a été tracé à la main.

c. Par courrier du 7 mars 2013, C_____, en charge de la gérance de l'immeuble, indiquant que le contrat arrivait à échéance le 31 mars 2013, fixait à A_____ un état des lieux de sortie au 28 mars 2013.

d. Le locataire n'a pas restitué l'appartement à l'échéance contractuelle, ni n'a requis la prolongation judiciaire de son bail.

e. Par requête déposée le 10 juin 2013 au greffe du Tribunal des baux et loyers, la bailleuse, en sollicitant la protection pour cas clair, a conclu au prononcé de l'évacuation du locataire et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation du locataire.

f. Lors de l'audience débats du 10 septembre 2013, le locataire contestant le cas clair a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Il a fait valoir que le contrat de bail avait été conclu pour une durée indéterminée se fondant sur l'art. 7 dudit contrat et sur le fait que la page de garde n'indiquait pas qu'il s'agissait d'un contrat à durée déterminée. Il a précisé qu'une action en constatation en droit en ce sens avait été déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La bailleuse a indiqué que l'art. 7 du bail n'était qu'une faculté de résiliation anticipée pour le locataire. La cause a été gardée à juger à l'issue de cette audience.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

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).

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, n° 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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 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 du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.2 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 le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 9'540 fr. (loyer mensuel charges comprises de 1'000 fr. de loyer et 60 fr. de charges x 9 mois). La période de neuf 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.

Seule la voie du recours est ainsi ouverte.

De même, 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).

1.3 Selon l'art. 319 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce (art. 248 lit. b CPC).

Le recours, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) est ainsi recevable.

1.4 Le recours est une voie de droit extraordinaire, limitée pour l'essentiel aux violations du droit (art. 320 let. a CPC). Sur les questions juridiques, le pouvoir de cognition de la Cour est le même qu'en cas d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, ch. 3.3.1).

S'agissant des faits, le recourant ne peut se plaindre que d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). Cette condition n'est remplie que si les faits ont été établis de manière arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (Message

du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006, p. 6894 ad art. 317).

- 2. 2.1** 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).

Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque les conditions susmentionnées ne sont pas remplies (art. 257 al. 3 CPC); dans un tel cas, il doit donc déclarer la demande irrecevable (BOHNET, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n° 23 ad art. 257).

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., n° 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).

La protection pour cas clair ne saurait être admise s'agissant de l'application d'une disposition légale ménageant une marge d'appréciation; il en va de même lorsque intervient le critère de la bonne foi (JENTSOERSEN, KUKO ZPO, n° 7 ad art. 257).

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres.

2.2 La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2011 du 20.9.2011).

2.3 En l'espèce, l'état de fait est manifestement litigieux, puisque le recourant conteste que le bail soit de durée déterminée; or, il s'agit là de l'élément de fait déterminant à la solution du litige.

Il convient donc d'examiner si cet état de fait peut être immédiatement prouvé.

La lecture des art. 6, 7 et 34 du contrat laisse apparaître des contradictions. L'art. 6 fixe le début et la fin de la location et précise que le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable. L'art.7 prévoit les termes et délai de résiliation,

et la possibilité pour le locataire de résilier le bail par anticipation, tout en précisant que la résiliation du bailleur doit être communiquée conformément aux dispositions légales. Enfin, l'art. 34 développe à nouveau les conditions de la résiliation par le bailleur.

L'art. 36 du contrat a été biffé.

Il n'apparaît dès lors pas évident qu'il s'agirait d'un bail de durée déterminée. Une telle qualification pour le contrat de bail litigieux nécessiterait, à tout le moins, de procéder à une interprétation de celui-ci. En effet, admettre que les références à la résiliation par le bailleur serait le résultat d'une inadvertance, résulterait d'une interprétation, ce d'autant plus que les parties, ou à tout le moins le bailleur, ont tracé une disposition qu'il ne jugeait pas opportune.

Ainsi, lorsque l'établissement des faits nécessite de procéder à l'interprétation d'un contrat, comme c'est le cas en l'espèce, il ne saurait être considéré que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé.

Au vu de ce qui précède, la première condition de l'art. 257 al. 1 CPC, soit l'existence d'un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé, fait défaut.

Les conditions de cet article étant cumulatives, point n'est besoin d'examiner la seconde.

La requête en protection pour cas clair sera par conséquent déclarée irrecevable et le jugement entrepris annulé.

3. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1215/2013 rendu le 29 octobre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12464/2013-7.

Au fond :

L'admet.

Annule le jugement.

Déclare irrecevable la requête d'évacuation selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) déposée le 10 juin 2013 par B_____.

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; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.