

GE_GERICHTE ACJC/1192/2019 vom 19. August 2019

GE Cour de justice, 2019-08-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1192_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1192/2019 du 19 août 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1192/2019 del 19 agosto 2019

Erwägungen

E. 4

août 2018 et avoir donné une clé de l'appartement et de la boîte aux lettres à son neveu afin qu'il puisse ouvrir à l'entreprise en charge des travaux de désinfection. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. EN DROIT 1. 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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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, au vu du montant du loyer, charges comprises, de 2'227 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation. 1.2 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. 1.3 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

- 6/13 -

C/28322/2018 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). 1.4 La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable. 1.5 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 1.6 L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 125 CPC). 2. L'appelante conteste que le cas soit clair, la mise en demeure

ne lui ayant pas été valablement notifiée. L'intimée avait commis un abus de droit en lui adressant un avis comminatoire, alors qu'elle savait que l'appartement était inoccupé, en raison de l'infection de punaises de lit. 2.1 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

- 7/13 -

C/28322/2018 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

E. 7

novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion évidente des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) répondent à cette définition et justifient donc l'annulation du congé; (à cet égard ATF 120 II 105 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1). 2.6 Dans le présent cas, l'appelante soutient que l'avis comminatoire que lui a adressé l'intimée le 13 août 2018 ne lui a pas été valablement notifié. Il ressort du suivi des envois de la poste que l'appelante a été invitée le 14 août 2018 à retirer le pli recommandé, le délai de garde venant à échéance le 21 août 2018. Les allégations de l'appelante selon lesquelles elle aurait été absente de Genève du 5 août au 10 septembre 2018 ne sont pas corroborées par les pièces du dossier. Il résulte au contraire de l'attestation établie par l'ami qui l'a hébergée à D_____ (VS) qu'elle y a séjourné du 5 au 20 août 2018, de sorte qu'elle était de retour à Genève dès le 21 août 2018 au plus tard. L'appelante n'a

fourni aucune explication quant à ce qui précède. Elle était ainsi en mesure de retirer, le 21 août 2018, le pli à la poste. Par ailleurs, l'appelante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable qu'elle ait informé l'intimée de ce qu'elle n'occupait plus le logement ni qu'elle aurait mentionné une adresse à laquelle elle aurait pu être jointe. En tout état, et conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, l'appelante devait s'attendre à recevoir une mise en demeure de payer son loyer. En effet, elle n'a pas contesté être en retard dans le paiement de son loyer et des charges. S'agissant de ces dernières, l'appelante était redevable, au jour de l'avis comminatoire, de quatre mois de charges, représentant 1'020 fr. Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la mise en demeure a été valablement notifiée à l'appelante.

- 10/13 -

C/28322/2018 Elle soutient également que l'avis comminatoire ne respecte pas les exigences légales de clarté. Ce grief tombe à faux. La mise en demeure mentionne précisément les loyers et les charges en souffrance, soit 2'227 fr. à titre de solde de l'arriéré de loyer (solde redû en juillet de 255 fr. et 1'972 fr. pour août 2018) ainsi que 1'020 fr. d'arriéré de charges. Il ressort du relevé de compte de la locataire versé à la procédure, dont la teneur n'a pas été contestée par l'appelante, qu'avant paiement de la somme de 1'717 fr. le 8 août 2018, la dette s'élevait, pour le seul loyer, à 3'944 fr. L'intimée a tenu compte, dans les montants visés dans son avis comminatoire, du versement précité opéré par l'appelante. L'appelante soutient enfin que l'intimée a commis un abus de droit en lui adressant ladite mise en demeure. Il est constant que l'appartement en cause a été infecté de punaises de lit au début du mois d'août 2018, ce dont l'intimée était informée. Même si de nombreux contacts sont intervenus entre les parties durant le mois d'août, en raison desdites punaises, il ne peut être retenu que l'intimée aurait donné des garanties à l'appelante ou lui aurait laissé penser que le loyer ne devait pas être versé. Il ne peut pas non plus être reproché à l'intimée d'avoir mis en demeure l'appelante de s'acquitter de sa dette. Enfin, au jour de la résiliation du bail, l'appelante était redevable de 5'471 fr. de loyer et de 1'530 fr. de charges, soit un montant important. Par conséquent, la Cour ne discerne aucun abus de droit, de sorte que le congé n'est pas annulable. 2.7 Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions de la protection du cas clair étaient réunies et a prononcé l'évacuation de l'appelante. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera dès lors confirmé. 3. L'appelante conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

3.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et ss CPC). En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre

- 11/13 -

C/28322/2018 le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties. S'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité". Sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la situation modeste de l'expulsé. En revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/247/2017 du 6 mars 2017 consid. 2.2.1; ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.). La Cour a confirmé l'évacuation par la force publique dans un délai de trois mois d'un locataire sans emploi, faisant l'objet de nombreuses poursuites et qui occupait l'appartement litigieux depuis douze ans. La Cour a considéré que le délai de trois mois était adéquat, compte tenu des nombreuses démarches effectuées afin de trouver un logement, dont l'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et des Fondations immobilières de droit public plus d'un an avant la résiliation du bail (ACJC/224/2015 du 2 mars 2015 consid. 3.2). Selon la jurisprudence, une fois le contrat résilié, le paiement des arriérés est sans aucune pertinence pour la question de l'expulsion, car il n'implique pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail entre recourant et intimée et ne change strictement rien à l'obligation du recourant de quitter les lieux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3). 3.2 Dans le présent cas, l'appelante occupe depuis près de vingt ans l'appartement en cause. Le règlement de la dette, en cours de la présente procédure seulement, n'est pas un critère à prendre en considération dans l'examen d'un éventuel sursis à l'exécution de l'évacuation. L'appelante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir effectué des démarches en vue de se reloger. Elle allègue vivre dans le logement avec cinq autres personnes, soit son fils, sa fille et ses trois petits-enfants. Cela étant, elle n'a fourni aucune indication concernant la situation financière de ses deux enfants. En tout état, ceux-ci sont majeurs et il ne résulte pas de la procédure qu'ils seraient atteints dans leur santé ou à charge de l'appelante. Quant à elle, l'intimée n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement en cause. La décision des premiers juges d'accorder un sursis de 30 jours, notamment motif pris de l'absence d'accord de l'appelante avec le délai de départ proposé par l'intimée, ne tient pas compte des circonstances du cas d'espèce, rappelées ci-avant.

- 12/13 -

C/28322/2018 3.3 Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il se justifie d'accorder un sursis de trois mois à l'appelante dès l'entrée en force du présent arrêt. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera en conséquence annulé et modifié dans le sens qui précède (art. 327 al. 3 let. b CPC). 4. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/28322/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 27 mai 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/441/2019 rendu le 15 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28322/2018-SE-7. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et

statuant à nouveau sur ce point : Autorise la FONDATION B_____ à requérir l'exécution par la force publique de A_____ dès le nonantième jour suivant l'entrée en force du présent arrêt. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, 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.

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