

# **GE\_GERICHTE ACJC/1502/2023 vom 13. November 2023**

GE Cour de justice, 2023-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1502\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1502_2023)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2023 du 13 novembre 2023

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1502/2023 del 13 novembre 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). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2). 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 le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 – JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239).

### **E. 1.2**

En l'espèce, l'appelant remet en cause la validité du congé, soutenant qu'il est abusif. Eu égard au montant du loyer, 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.

### **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, indépendamment de son intitulé.

### **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**

Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). Le recours contre les mesures d'exécution est ainsi recevable.

C/4602/2023 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

### **E. 1.6**

L'appel et le recours seront traités dans le présent arrêt (art. 125 CPC).

### **E. 2**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir commis un déni de justice et d'avoir violé son droit d'être entendu en ne statuant pas sur sa demande de restitution, soit la tenue d'une nouvelle audience.

#### **E. 2.1.1**

Aux termes de l'art. 29 al. 1er Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition consacre le principe de la célérité. Le juge viole cette garantie constitutionnelle s'il ne prend pas la décision qui lui incombe dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire, ainsi que toutes les autres circonstances, font apparaître comme raisonnable (ATF 131 V 407 consid. 1.1; 130 I 312 consid. 5.1 et les réf. cit.; 119 Ib 311 consid. 5). Selon la jurisprudence, l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinente pour l'issue du litige, ou qui omet de statuer sur une conclusion d'un recours dont elle est saisie, alors qu'elle est compétente pour le faire, commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 136 I 6 consid. 2.1; 135 I 6 consid. 2.1; 133 III 235 consid. 5.2; 125 III 440 consid. 2A; 120 Ia 220 consid. 2a; 118 Ib 381 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_30/2020 du 6 mai 2020 consid. 4.1; 5A\_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 3.1).

#### **E. 2.1.2**

Selon l'art. 147 al. 1 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître. Le tribunal peut citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al. 1 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, c'est à juste titre que l'appelant fait grief aux premiers juges de s'être abstenu de statuer sur sa requête de restitution. En effet, le jugement motivé a été communiqué aux parties sans que le Tribunal n'ait traité cette requête, quand bien même l'appelant, par acte du 2 juin 2023, a expressément conclu à la convocation d'une nouvelle audience. Il s'ensuit que le Tribunal a indûment refusé de se prononcer sur une requête qui lui était soumise et dont l'examen relevait de sa compétence, ce qui est constitutif d'un déni de justice formel. Il appartenait au Tribunal de rendre une décision motivée (susceptible d'être attaquée devant l'instance d'appel) sur ce point, étant relevé que l'issue de la

- 6/8 -

C/4602/2023 procédure de restitution est de nature à influencer sur le sort de l'action en expulsion formée par les intimées selon l'art. 257 CPC. En effet, ayant fait défaut à l'audience du 1er juin 2023, l'appelant n'a pas eu la possibilité de soulever - en première instance - ses contestations et objections quant à la validité du congé qui lui a été notifié dans le but de faire obstacle au prononcé de son expulsion. Or, dans la mesure où de telles

contestations et objections sont irrecevables si elles sont soulevées pour la première fois devant l'instance d'appel, la question de savoir s'il y a lieu (ou non) de citer les parties à comparaître à une nouvelle audience devant le Tribunal - et, ce faisant, de donner l'occasion au locataire de faire valoir ses moyens de défense - pourrait être déterminante pour l'issue du litige. Eu égard aux considérations qui précèdent, il se justifie d'annuler le jugement attaqué. Afin de respecter le principe du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur la requête de restitution du locataire et, cela fait, qu'il statue à nouveau sur le fond, cas échéant après instruction complémentaire (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC).

### **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 7/8 -

C/4602/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 3 juillet 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/443/2023 rendu le 1er juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4602/2023-8-SE. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur la requête de restitution formée par A\_\_\_\_\_ et, cela fait, qu'il statue à nouveau sur le fond, cas échéant après instruction complémentaire. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel et de recours. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; 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.

- 8/8 -

C/4602/2023 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.