

GE_GERICHTE ACJC/1583/2015 vom 18. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1583_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1583/2015 du 18 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1583/2015 del 18 dicembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Le recours est recevable notamment contre les décisions de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). 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 (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

- 10/15 -

C/2929/2014

E. 1.1.1

Au dernier état des conclusions de première instance, le locataire plaide l'existence d'un bail tacite pour s'opposer au droit d'évacuer invoqué par la bailleuse. Dès lors, il convient de se référer à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de contestation de la fin du bail, notamment au minimum déterminé par la période de trois ans durant laquelle il ne serait pas possible de notifier un congé, suite à la constatation de l'existence d'un bail en cours. En l'occurrence, la période de trois ans serait échue le 10 novembre 2017, en référence à la date du jugement de première instance. La valeur litigieuse porte ainsi sur trois ans et trois mois de loyer dus selon la règle légale concernant le congé donné par le bailleur, soit 37'050 fr. (950 fr. x 39 mois). La valeur litigieuse est donc largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

E. 1.2

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

E. 1.3

L'appel, respectivement le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

E. 1.3.1

En l'espèce, le mémoire du 11 décembre 2014 remplit ces conditions, de sorte que l'appel, respectivement le recours sont recevables.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 1.5

Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n. 2307). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

- 11/15 -

C/2929/2014

E. 2.1

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. 2.2

En l'espèce, les pièces nos 3 et 5, produites par l'appelant avec son écriture d'appel, sont postérieures à la dernière audience devant le Tribunal des baux et loyers, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il n'était plus possible de produire de nouvelles pièces. Elles portent sur des événements déjà existants et connus en première instance, mais dont la persistance au jour du dépôt de l'appel peut être considérée comme pertinente au regard des griefs de l'appelant. Ces pièces sont ainsi recevables. La pièce n° 5 a en revanche été reçue par le Service de protection de l'adulte plusieurs jours avant la dernière audience de première instance, sans qu'une explication ne soit donnée quant au fait qu'elle n'a pas été produite devant les premiers juges. Partant, elle n'est pas recevable.

E. 2.3

S'agissant de l'examen du recours, les pièces nouvelles déposées par le recourant, soit celles qui ne figurent pas déjà au dossier soumis à la Cour, sont dès lors irrecevables.

E. 3

L'appelant se plaint de l'absence de la bailleresse en personne lors de la dernière audience. Il n'a pas été tenu compte d'éléments pertinents dans la décision d'évacuation.

E. 3.1

A teneur de l'art. 30 al. 1 Cst., qui a la même portée que l'art. 6 § 1 CEDH, toute personne, dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire, a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Cette disposition constitutionnelle interdit les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam; elle impose des exigences minimales en procédure cantonale et requiert une organisation judiciaire ainsi qu'une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1 p. 338 et les références). Le Tribunal fédéral, et partant la Cour de céans, examine d'office les conditions formelles de validité et de régularité de la procédure de première instance (ATF 135 V 124 consid. 3.1 p. 127; 132 V 93 consid. 1.2 p. 95 et les références), parmi lesquelles figure la composition - régulière ou pas - du tribunal qui a statué (ATF 129 V 335 consid. 1.2 p. 337; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013).

- 12/15 -

C/2929/2014 Le Tribunal fédéral a admis de façon constante que la composition irrégulière d'une autorité constitue une cause d'annulabilité du jugement qui a été rendu (ATF 136 I 207 consid. 5.6 p. 218 ss.; arrêts du Tribunal fédéral 9C_683/2012 du 27 mai 2013; 9C_836/2012 du 15 mai 2013; I 688/03 précité consid. 3).

E. 3.2

En droit judiciaire genevois, le président de la juridiction - en l'espèce, la présidente du Tribunal des baux et loyers - attribue les procédures, soit procède à la répartition des causes entre les chambres (art. 29 al. 1 litt. a de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ); RS E 2 05). Par ailleurs, les juges de la même juridiction se suppléent entre eux (art. 33 al. 1 LOJ, pour les juges titulaires, et al. 2, pour les assesseurs). Ces deux dispositions constituent une base légale suffisante pour autoriser la modification de la composition d'une chambre saisie d'un litige, sous réserve du respect du droit d'être entendu des parties (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4P.285/2005 du 27 mars 2006 consid. 3.2).

E. 3.3

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437 s.), dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437), qu'il convient par conséquent d'examiner avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 124 I 49 consid. 1 p. 50) et avec une cognition libre (ATF 121 I 54 consid. 2a p. 57 et les arrêts cités). Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le

jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293; 133 I 100 consid. 4.3 p. 102; 132 I 42 consid. 3.3.2 p. 46). Cela sous-entend bien évidemment que le justiciable puisse exercer ce droit devant le Tribunal qui va trancher sa cause.

E. 3.4

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 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

- 13/15 -

C/2929/2014 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).

E. 3.5

En matière de procédure d'évacuation d'un logement et en application de l'article 30 LaCC, lorsqu'il connaît d'une requête en évacuation d'un locataire, le Tribunal des baux et loyers ordonne, dans les limites de l'article 254 CPC, la comparution personnelle des parties (al. 1). Il entreprend toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé. Il peut, avec l'accord des parties, les reconvoquer en présence de représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux (al. 2). Lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence de ces représentants (al. 3). Après leur audition et l'audition des parties, il 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 (al. 4). La Cour a déjà eu l'occasion de rappeler qu'il ressort des travaux préparatoires de la LOJ et de la LaCC, adoptées à l'occasion de l'entrée en vigueur du CPC, la volonté du législateur cantonal d'instituer une procédure particulière en matière d'évacuation d'un locataire, par l'introduction des assesseurs, et par l'obligation d'assurer, au stade de l'exécution, la présence de représentants des services étatiques et sociaux s'il s'agit d'un logement (ACJC/1116/2014 du 22 septembre 2014). En effet, la modification de l'ancienne pratique, qui voulait qu'au stade de l'exécution d'un jugement d'évacuation le Procureur Général siège notamment en présence de représentants de l'Hospice Général et de l'Office du logement, afin de chercher une solution concrète en vue du relogement du locataire pour éviter que ce dernier se retrouve à la rue, a préoccupé les membres de la commission ad hoc Justice 2011. Lors des débats, plusieurs propositions ont été faites, lesquelles ont non seulement abouti à ce que le juge de l'évacuation soit désormais accompagné d'assesseurs dans la composition de jugement mais également à ce que soit introduite une procédure spéciale au stade de l'exécution s'il s'agit d'un logement, afin que les représentants des services étatiques et sociaux soient présents et consultés avant la prise de décision (cf. rapport de la commission ad hoc Justice 2011 chargée d'étudier le projet de

loi du Conseil d'Etat d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile (E 1 05), p. 43; ci-après : PL 10481-A, pp. 42 à 52).

E. 3.6

En l'espèce, la composition du Tribunal ayant rendu le jugement n'était pas celle devant laquelle les parties ont procédé aux plaidoiries finales. Dès lors, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le jugement sera annulé dans son ensemble et la cause renvoyée au Tribunal des baux et loyers

- 14/15 -

C/2929/2014 pour nouvelle décision, rendue dans le respect des garanties de procédure des parties.

E. 3.7

Par ailleurs, le Tribunal a entendu le locataire en personne, notamment sur sa situation personnelle, lors de la première audience, en l'absence des représentants sociaux. Lors de la seconde audience, dans une composition différente, mais en présence des représentants sociaux, il ne résulte pas du procès-verbal que le Tribunal aurait interrogé le locataire, pourtant présent, sur sa situation, ni la bailleresse, représentée par son conseil, sur l'importance de son besoin de récupérer le logement. Il s'est apparemment limité à entendre un témoin et des plaidoiries, ce qui ne nécessitait pas la présence desdits représentants. En présence des représentants sociaux, et après avoir entendu ceux-ci, le Tribunal ne pouvait pas se dispenser de faire porter son examen sur la question du sursis, alors que le locataire et son assistant social avaient indiqué qu'aucune solution de relogement - hormis l'hôtel payé par l'Hospice Général - n'était en vue et que le locataire plaidait, sans avoir été contredit, que la bailleresse n'était pas encore en possession de l'autorisation de construire relative aux travaux pour lesquels elle avait besoin de vider l'appartement litigieux. En ne le faisant pas, il a violé l'art. 30 LaCC, de sorte qu'il y a lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers pour ce motif également.

E. 4

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 (ATF 139 III 182). * * * * *

- 15/15 -

C/2929/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 11 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1261/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2014 dans la cause C/2929/2014-5 OSD. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, pour complément d'instruction éventuel et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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 : cf. consid. 1.1.1.

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