

GE_GERICHTE ACJC/1593/2023 vom 4. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1593_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1593/2023 du 4 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1593/2023 del 4 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). 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'appelante fait valoir que le congé est injustifié. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été déposé dans les délais et selon les formes légales, et est par conséquent recevable (art. 314 et 311 CPC).

E. 2

Le Tribunal a considéré que depuis que la validité du congé avait été confirmée suite à une longue procédure ponctuée de nombreux actes d'instructions, A_____ et C_____ ne disposaient plus de titre les autorisant à occuper l'appartement appartenant à B_____, de sorte que leur évacuation devait être ordonnée. Il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure d'évacuation jusqu'à droit jugé sur la demande de révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023. Le congé avait été donné pour le 31 mai 2019 et A_____ n'avait pas fait de recherche de logement, de sorte qu'il n'était pas possible de lui octroyer un sursis humanitaire. A_____ et C_____ devaient quatre mois de loyer à fin mai 2023, soit 2'400 fr., et devaient être condamnés à verser ce montant à leur partie adverse.

L'appelante fait valoir qu'elle a demandé la révision de l'arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023 confirmant la validité du congé au motif qu'une expertise datée du 20 janvier 2023 établissait que les défauts dont elle se plaignait n'avaient pas été supprimés, ce qui justifiait qu'elle continue à verser un loyer inférieur à ce qui avait été convenu. Il y avait lieu de suspendre la présente cause jusqu'à droit jugé sur cette demande en révision.

C/4852/2023

Ladite demande a cependant été déclarée irrecevable par arrêt de la Cour ACJC/1496/2023 du 11 novembre 2023.

Il n'y a par conséquent pas lieu de suspendre la présente procédure.

L'appelante ne forme pas d'autre grief contre le jugement concerné. Elle ne critique en particulier pas de manière motivée le refus d'octroi d'un sursis humanitaire, ni les raisons qui ont conduit le Tribunal à faire droit aux conclusions en paiement de l'intimé.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 6/6 -

C/4852/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/421/2023 rendu le 25 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4852/2023-24-SE.

Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

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.