

GE_GERICHTE ACJC/15/2021 vom 11. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_15_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/15/2021 du 11 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/15/2021 del 11 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1.1

La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ). Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, elle siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

E. 1.2

La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). En procédure sommaire, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC). Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable.

E. 1.3

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, 2010, n. 2307).

E. 2

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, le Tribunal n'ayant pas motivé l'absence d'octroi d'un sursis, ainsi que du principe de proportionnalité.

E. 2.1

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1). L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC - E 1 05) concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un

jugement d'évacuation

- 5/7 -

C/19289/2020 d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties. La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/452/2020 du 16 mars 2020 consid. 2.3.3; ACJC/392/2019 du 18 mars 2019 consid. 2.2; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1).

E. 2.2

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 136 I 229 consid. 5.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). La motivation peut aussi être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_36/2014 consid. 3.1; 1B_120/2014 du 20 juin 2014 consid. 2.1; 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, in RDAF 2009 II p. 434). Il n'y a en particulier pas de violation du droit d'être entendu sous l'angle d'une motivation lacunaire lorsque le recourant est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, ce qui démontre qu'il l'a saisi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2). En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 7 ad art. 256 CPC).

E. 2.3

En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les locaux litigieux sont des locaux commerciaux. Certes, le Tribunal n'a pas explicité les raisons qui l'ont conduit à considérer que l'évacuation immédiate de la recourante devait être prononcée. Il a toutefois, implicitement retenu, s'agissant d'une procédure sommaire, qu'aucun motif justifiant d'accorder un sursis à la recourante n'était réalisé. La recourante l'a d'ailleurs bien compris, dès lors qu'elle a été en mesure de critiquer la solution retenue par les premiers juges. Par conséquent, aucune violation du droit d'être entendue de la recourante n'est réalisée.

- 6/7 -

C/19289/2020 Même à considérer le principe de proportionnalité et l'impossibilité alléguée pour la recourante d'exercer son activité, il ne se justifie pas de surseoir à l'exécution de son évacuation. En effet, la recourante occupe les objets loués sans droit depuis fin septembre. Du fait de la présente procédure de recours, elle en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ deux mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par

la jurisprudence.

La recourante a allégué devoir disposer de temps en vue d'obtenir des aides étatiques ou trouver un repreneur pour son cabinet. Elle n'a toutefois produit aucun titre rendant vraisemblable que de telles démarches auraient été effectuées. Par ailleurs, la recourante perd de vue qu'elle ne peut plus remettre son cabinet, impliquant un transfert de bail du fait de la fin des rapports contractuels avec l'intimée. De plus, la recourante n'a ni allégué, ni démontré, avoir entrepris des démarches en vue de trouver de nouveaux locaux. Enfin, la recourante ne règle plus le loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite, des biens loués depuis mars 2020, soit depuis neuf mois, représentant un arriéré de l'ordre de 36'000 fr. et elle n'a pas fait valoir avoir repris le règlement de ceux-ci, de sorte que le montant de la dette augmente chaque mois. Elle n'a pas non plus fait de proposition, en vue de résorber la dette, alors qu'elle dit avoir gagné, durant de nombreuses années, près d'un demi-million de francs nets l'an, soit des revenus très élevés. Le refus d'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation ne paraît ainsi pas disproportionné.

E. 2.4

Le recours sera rejeté.

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). * * * * *

- 7/7 -

C/19289/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 novembre 2020 par A_____ contre les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement JTBL/811/2020 rendu le 5 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19289/2020-8-SE. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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