

GE_GERICHTE ACJC/1731/2020 vom 7. Dezember 2020

GE Cour de justice, 2020-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1731_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1731/2020 du 7 décembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1731/2020 del 7 dicembre 2020

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 (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

- 6/11 -

C/3753/2020 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).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelante soutient être au bénéfice d'un bail lui permettant de rester dans le logement. Au vu du montant du loyer de 1'059 fr. par mois, charges comprises, 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.

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

La voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation. Le recours formé est également recevable.

E. 1.6

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

E. 1.7

L'appel et le recours, formés contre la même décision, seront traités ensemble dans le présent arrêt (art. 124 CPC).

E. 2

L'appelante soutient être au bénéfice d'un bail conclu tacitement avec l'intimée.

2.1.1 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

- 7/11 -

C/3753/2020 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2019 du 12 septembre 2019 consid. 3.1). 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 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; arrêts du Tribunal fédéral consid. 4A_295/2019 précité consid. 3.2; 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

2.1.2 En principe, le silence ne vaut pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1 publié in SJ 2010 I p. 497). L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1).

Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). L'on ne saurait retenir la conclusion d'un contrat tacite lorsque le bailleur ouvre une procédure d'expulsion peu après le moment où le contrat a selon lui valablement pris fin, quand bien même il encaisse des loyers sans faire de réserve

- 8/11 -

C/3753/2020 exprime et notifie une augmentation de loyer à titre préventif, c'est-à-dire pour le cas où le congé ne serait pas valable (ATF 119 II 147 consid. 5).

2.1.3 Conformément à la jurisprudence, un effet de publicité et de notoriété est attaché par le législateur fédéral à la publication d'un fait dans la Feuille officielle suisse du commerce (ATF 98 II 211 consid. 4a), même si cet effet se limite uniquement aux circonstances inscrites et ne vaut donc pas pour les conclusions que l'on pourrait en tirer (ATF 123 III 220 consid. 3a). Il faut en outre écarter le principe de l'effet positif de publicité, lorsque les règles de la bonne foi le commande (ATF 106 II 346 consid. 4a).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail conclu avec la défunte locataire a pris fin.

Il y a donc lieu de déterminer si la conclusion d'un bail tacite entre les parties peut être retenue ou, pour le moins, si cette question revêt une complexité suffisante pour écarter l'application de la procédure pour les cas clairs.

La Cour répondra par la négative à ces deux questions.

Même à admettre que l'intimée ait eu connaissance du décès de sa locataire "C_____" par la publication de la répudiation de la succession de "C_____", l'intimée ne peut être présumée avoir compris par cette publication que le logement était occupé par l'appelante. Au contraire, elle pouvait en déduire que les héritiers éventuels avaient renoncé à reprendre les obligations de la défunte, notamment celles découlant du contrat de bail. D'ailleurs, dans son courrier du 2 juillet 2018, l'Office des faillites n'a pas fait état de l'occupation de l'appartement par la fille de la défunte. En tout état, les règles de la bonne foi imposaient à l'appelante - qui l'a d'ailleurs admis - de s'annoncer auprès de la bailleuse, une coopérative

avec des règles d'admission propres; elle a préféré payer le loyer en usant des bulletins de versement au nom de sa mère défunte pendant près d'une année.

Ainsi, les conséquences de la publication ne sont pas opposables à l'intimée, ce d'autant moins que l'attitude de l'appelante n'était pas exempte de mauvaise foi. Les griefs de constatation inexacte des faits soulevés par l'appelante sont donc infondés.

Il est donc établi que l'intimée a appris le décès de sa locataire le 2 juillet 2018, le raisonnement du Tribunal ne prêtant pas le flanc à la critique sur ce point. Cette découverte et sa date ne sont cependant pas déterminantes au vu des considérants qui suivent.

Il ne ressort pas du dossier à quelle date l'intimée a appris que l'appelante occupait le logement. La référence que fait la recourante aux données de l'Office cantonal

- 9/11 -

C/3753/2020 de la population et des migrations ne sont pas des faits notoires opposables à tout tiers. La découverte de l'occupation du logement par l'appelante est intervenue vraisemblablement en octobre ou novembre 2018. Il est ainsi exclu jusqu'à cette date de retenir qu'un bail tacite pouvait être conclu, dans la mesure où l'intimée ignorait que quelqu'un occupait l'appartement et à tout le moins qui se trouvait dans le logement. La situation est ainsi fondamentalement différente du cas dont se prévaut l'appelante où le locataire voit son bail résilié par le bailleur, celui-ci le laissant ensuite en connaissance de cause demeurer un certain temps dans le logement. Un contrat ne saurait être tacitement conclu avec une personne indéterminée, dont le bailleur ne sait même pas si elle occupe le logement.

Or, dès que l'intimée a appris que l'appartement était occupé par l'appelante, elle a immédiatement imparti à celle-ci un délai pour quitter le logement et n'a ensuite plus désespéré dans la poursuite de ce but.

Le fait que l'intimée ait tenté de trouver un arrangement, en conformité avec ses statuts, qui aurait permis à l'appelante de se reloger aisément est insuffisant pour retenir que l'inexistence d'un bail tacite n'est pas suffisamment claire. L'appelante a d'ailleurs constamment refusé une telle option.

Par conséquent, ni l'état de fait, ni la situation juridique ne sont litigieux ou pas clairs. Les conditions d'application d'une procédure de cas clair sont donc réunies.

Le prononcé de l'évacuation sera donc confirmé.

E. 3

Subsidiairement, l'appelante demande l'octroi d'un sursis à l'exécution de deux mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre.

E. 3.1

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 LaCC 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 d'un logement, après

- 10/11 -

C/3753/2020 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/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.).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante a déjà bénéficié d'un délai de deux mois octroyé par le Tribunal, prolongé encore par la présente procédure de recours.

Afin d'obtenir un délai de deux mois supplémentaires, l'appelante se prévaut uniquement de son indigence, qui n'est pas démontrée, puisque la décision d'assistance judiciaire à laquelle elle se réfère n'a pas établi sa situation financière.

Le sursis accordé par le Tribunal étant adéquat, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera confirmé, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si la conclusion de la recourante à ce sujet est nouvelle, donc irrecevable (cf. art. 326 CPC).

E. 4

La procédure d'appel en matière de baux et loyers est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC; ACJC/997/2015 consid 5.2 et références citées; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/3753/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 13 juillet 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/429/2020 rendu le 30 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3753/2020-7-SD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité 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. cf. consid. 1.2.

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