

GE_GERICHTE ACJC/27/2020 vom 13. Januar 2020

GE Cour de justice, 2020-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_27_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/27/2020 du 13 janvier 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/27/2020 del 13 gennaio 2020

Erwägungen

E. 1.1

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; 319 let. a CPC).

En l'espèce, n'est litigieuse que la question de l'exécution de l'évacuation, de sorte que la voie du recours est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

E. 1.3

L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

La recourante reproche au Tribunal de n'avoir pas respecté le principe de proportionnalité. En ne se prononçant pas sur celui-ci, il aurait en outre violé son droit d'être entendue.

E. 2.1.1

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 ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à

- 5/7 -

C/16782/2019 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). Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal 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 lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation 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 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/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

E. 2.1.2

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient; pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif. Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 7 ad art. 238 CPC et n. 18 ad art. 239 CPC). Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

E. 2.2.1

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. Même à considérer le principe de proportionnalité, la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé à la locataire le 5 avril 2017, avec effet au 31 mai 2017, de sorte que la recourante occupe les objets loués sans droit depuis plus de deux ans. La locataire a de fait

- 6/7 -

C/16782/2019 bénéficié de temps pour planifier son départ et n'a pas dû faire face à un départ précipité. A travers la présente procédure de recours, elle a en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence. Les difficultés personnelles du représentant de la locataire ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige. Le fait que la locataire emploie onze personnes ne saurait non plus conduire à l'octroi d'un sursis, compte tenu du temps déjà écoulé depuis l'échéance du congé et de l'absence de perspectives concrètes de la locataire de quitter les locaux litigieux. Enfin, au vu de l'importance de l'arriéré qui met la bailleuse dans une situation financière difficile, l'octroi d'un sursis ne se justifie pas.

E. 2.2.2

Contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal a motivé sa décision en retenant qu'aucun sursis humanitaire ne pouvait lui être octroyé, s'agissant de locaux commerciaux. En prononçant l'exécution immédiate, il a implicitement considéré que les intérêts de la bailleuse à récupérer son bien l'emportaient sur les siens à demeurer dans les locaux. Le grief tiré de la violation du droit d'être entendu est également infondé. En tout état, il y est

remédié par la motivation qui précède, qui se substitue à celle des premiers juges. Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a autorisé la bailleresse à requérir immédiatement l'évacuation de la locataire. Le recours doit être 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, 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 consid. 2.6). * * * * *

- 7/7 -

C/16782/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 18 octobre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/934/2019 rendu le 3 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16782/2019-8-SE. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.