

GE_GERICHTE ACJC/507/2014 vom 19. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_507_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/507/2014 du 19 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/507/2014 del 19 novembre 2013

Erwägungen

E. 18

novembre 2009, pour une année, soit du 1er mai 2009 au 30 avril 2010, renouvelable d'année en année, par tacite reconduction. b. Par jugement JTBL/1292/2012 du 14 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de la résiliation pour défaut de paiement du loyer notifiée le 20 mai 2011 pour le 30 juin 2011 par la bailleresse aux locataires. Ce jugement a été confirmé par un arrêt définitif de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers (ACJC/789/2013) du 24 juin 2013. c. Par requête de protection en cas clair déposée le 18 septembre 2013, la bailleresse, se fondant sur le jugement du 14 novembre 2012 et sur l'arrêt de la Cour de justice du 24 juin 2013, a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers ordonne l'évacuation immédiate des locataires, de leur logement et de leur cave, avec mesures d'exécution directe. Elle en a fait de même pour la place de parking extérieure n° 3 _____, sise à l'adresse du même immeuble, louée aux appelants pour 100 fr. par mois. Elle a

- 4/11 -

C/21149/2013 expliqué que les appelants n'avaient pas contesté le congé pour défaut de paiement qui leur avait été notifié pour ladite place de parking. d. Les parties sont par ailleurs en litige dans le cadre d'une autre procédure pendante devant la Cour de céans (C/9302/2012-TB). Elle porte sur une action en dommages et intérêts intentée par les locataires à l'encontre de la bailleresse, à la suite d'un dégât d'eau survenu dans la cave. A titre reconventionnel, la bailleresse leur réclame un important arriéré de loyers. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation des locataires et a ordonné des mesures d'exécution. Ces deux décisions étant soumises, respectivement, aux dispositions sur l'appel (art. 311 et ss CPC) et le recours (art. 319 et ss CPC cum 309 let. a CPC), il convient d'examiner en premier lieu la recevabilité de l'appel formé contre la décision d'évacuation et, dans un deuxième temps, celle du recours contre l'exécution de celle-ci. 2. 2.1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 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

BSK ZPO, n. 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper

- 5/11 -

C/21149/2013 s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 2.2. La présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit pendant une période de neuf mois. Cette période correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation (ACJC/209/2013 du 18 février 2013; ACJC/1132/2012 du 8 août 2012). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'200 fr. Multipliée par neuf, cette somme est largement supérieure à 10'000 fr. La valeur litigieuse étant suffisante, la voie de l'appel est ainsi ouverte. 2.3. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment au cas clair (art. 248 lit b CPC). L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 2.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n° 121). 3. 3.1. 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, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). 3.2. Au vu de ces principes, les pièces produites par les appelants sont irrecevables. En effet, ceux-ci n'avaient produit aucune pièce lors de la procédure ayant abouti au jugement du Tribunal des baux et loyers entrepris. Le fait que tout ou partie de ces pièces aient été produites devant le Tribunal de céans dans le cadre d'une autre procédure est irrelevant. Ils n'indiquent pas pour quel motif ils auraient été empêchés de produire ces pièces en première instance.

- 6/11 -

C/21149/2013 4. 4.1. Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 lit. a CPC). Tel est le cas des décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 lit. a CPC). Selon l'art. 321 CPC, le recours est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à

compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment au cas clair (art. 248 lit. b CPC). Le recours ayant été interjeté dans le délai suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 221 al. 1 CPC), il est recevable sous cet angle. 4.2. Selon l'art. 321 al. 2 CPC, le recours doit être écrit et motivé. Les exigences de motivation sont identiques à celles de l'appel. Même si contrairement à l'appel, le recours déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée; il devra prendre des conclusions au fond sous peine d'irrecevabilité du recours, de façon à permettre à l'autorité de recours de statuer à nouveau dans le cas où les conditions de l'art. 327 al. 2 CPC sont réunies (JEANDIN, op. cit., n. 4 et 5 ad art. 321 CPC). Il incombe au recourant non seulement d'exposer son point de vue sur le litige, mais aussi d'indiquer en quoi les motifs retenus en première instance sont erronés (RETORNAZ, op. cit., 173 et 174 p. 403). Ainsi, le recourant devra énoncer de manière précise les griefs qu'il adresse à la décision de première instance, puis les discuter de manière effective afin de démontrer en quoi le premier juge a violé le droit ou constaté les faits de manière manifestement inexacte; à défaut, le recours pourra être déclaré irrecevable, étant rappelé cependant qu'il sied d'éviter tout excès de formalisme (dans ce sens, CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure fédérale, in SJ 2009 II p. 264 et 265 n. 13 et 14; RETORNAZ, op. cit., p. 403 n. 174). Une motivation succincte ou sommaire peut, suivant les circonstances, être suffisante (REETZ/THEILER, op. cit., n. 37 s. ad art. 311 CPC; cf. aussi ACJC/569/2012 consid. 1.2.2; ACJC/672/2011 consid. 2). Il faut toutefois qu'il y ait au moins un reproche par conclusion contre le jugement querellé, reproche que l'instance d'appel doit pouvoir comprendre, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC; REETZ/THEILER, op. cit., n. 38 ad art. 311 CPC; ACJC/672/2011 consid. 2). 4.3. Dans le cas d'espèce, le recours ne répond manifestement pas aux exigences de motivation précitées, même interprétées avec indulgence, s'agissant des mesures d'exécution.

- 7/11 -

C/21149/2013 En effet, les recourants ne forment à cet égard état aucun grief quelconque à l'encontre de la décision entreprise. Les mesures d'exécution ne sont pour le surplus pas contestées dans leur principe. Ils n'indiquent par ailleurs aucune circonstance personnelle, familiale ou financière, de sorte que ce recours, portant sur les mesures d'exécution, est irrecevable. 4.4. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans un recours (art. 326 al. 1 CPC). Les pièces déposées à l'appui de l'acte de recours sont ainsi irrecevables. 5. Les appelants allèguent que le Tribunal des baux et loyers aurait violé les principes découlant de l'art. 6 CEDH et de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale relatifs à l'administration des preuves. A l'appui de ce grief, ils invoquent le fait qu'ils ont déclaré, lors de l'audience de débats du 18 novembre 2013 du Tribunal des baux et loyers, qu'ils refusaient de partir tant qu'ils n'étaient pas dédommagés par la bailleresse suite à l'inondation de leur cave survenue en juillet 2010. Ils soutiennent que cette déclaration revenait à invoquer la compensation de leur arriéré de loyer à l'origine de la résiliation de leur bail avec cette prétendue créance et que le Tribunal des baux et loyers aurait dû instruire cette prétention. Ils se fondent sur le fait que cette prétention en dommages et intérêts fait l'objet d'une procédure pendante devant la Cour de céans. Ce raisonnement ne

saurait être suivi. En premier lieu, l'on ne saurait déduire de la déclaration susmentionnée des appelants lors de l'audience de débats du Tribunal des baux et loyers du 18 novembre 2013 qu'ils entendaient compenser leurs arriérés de loyers avec leur prétendue créance en dommages et intérêts. Mais même si la Cour de céans devait considérer qu'ils ont fait valoir cet argument, ce qui n'est pas le cas, il conviendrait de rejeter le grief tiré de la violation des principes relatifs à l'administration des preuves. En effet, dans son arrêt ACJC/789/2013 du 24 juin 2013, la Cour de céans a définitivement rejeté l'argument selon lequel l'arriéré de loyers des appelants pouvait être compensé avec leurs prétentions en dommages et intérêts contre la bailleuse. Ainsi, au stade de la requête en évacuation, cette question ne saurait être revue. Les appelants ne disposent plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans leur appartement, ni à utiliser la place de parking extérieure n° 3_____. En continuant à occuper les surfaces en question, les appelants violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail.

- 8/11 -

C/21149/2013 6. Les appelants invoquent le défaut de motivation du jugement entrepris.
6.1. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 du

E. 20

septembre 2010 consid. 3.2). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; ATF 129 I 129 consid. 2.2.3; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa; ATF 126 V 130 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 précité ibidem). 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 constater 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 (TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC). Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 134 I 83 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 9C_3/2011 et 9C_51/2011 du 8 juin 2011 consid. 4.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt du Tribunal fédéral 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, publié in RDAF 2009 II p. 434; arrêts 9C_3/2011 et 9C_51/2011 précités ibidem). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui

présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 133 III 235 consid. 5.2 p. 248; 126 I 97 consid. 2b p. 102; arrêts du Tribunal fédéral 9C_3/2011 et 9C_51/2011 précités ibidem). En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Commentaire bâlois, 2010, n. ad art. 256 CPC).

- 9/11 -

C/21149/2013 Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, 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, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC). 6.2. Ce grief tombe à faux. En effet, ainsi que cela a été rappelé ci-dessus, le Tribunal des baux et loyers, dans le cadre de l'instruction de la requête en évacuation de l'intimée, devait se borner à examiner si les appelants étaient au bénéfice d'un droit de disposer de leur logement. C'est ce que le Tribunal des baux et loyers a fait, de manière claire, complète et compréhensible. Le fait qu'il ne se soit pas prononcé sur les arguments des appelants relatifs à leurs prétentions en dommages et intérêts contre la bailleuse ne saurait lui être reproché, ainsi que cela a été jugé ci-dessus. Ce grief étant ainsi rejeté, la Cour de céans confirmera le jugement du Tribunal des baux et loyers du 19 novembre 2013. 7. 7.1. La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC). Agit de manière téméraire celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 I a 148 = JT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toutes chances de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107; HALDY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY (éd.), Bâle, 2011, n. 9 ad art. 128 CPC). L'avocat d'office a, à l'endroit de son client, les mêmes devoirs que n'importe quel avocat de choix et doit accomplir sa tâche avec un soin et une conscience que renforce encore la surveillance par l'Etat (FAVRE, L'assistance judiciaire gratuite en droit suisse, thèse Lausanne 1989, p. 135). Il ne saurait donc entreprendre la sauvegarde des intérêts de son client à n'importe quel prix et par n'importe quels moyens (arrêt du Tribunal fédéral 7B.216/2004 du 16 décembre 2004 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a ainsi retenu que se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, au sens de l'art. 20a al. 1 LP, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178 consid. 2a et les références; arrêt du Tribunal fédéral 7B.216/2004 du 16 décembre 2004 consid. 3.4). 7.2. En l'espèce, les appelants ont uniquement, dans leur acte de recours, fait valoir des motifs relatifs au congé, notamment les raisons pour lesquelles ils n'avaient pas réglé leur loyer. Par ailleurs, les faits relatifs aux dommages et intérêts que les appelants entendaient réclamer à l'intimée dans le cadre d'une procédure séparée sont totalement irrelevants dans le cadre de la procédure en

- 10/11 -

C/21149/2013 évacuation faisant l'objet de la présente procédure. Or, la validité de la résiliation du bail avait été définitivement jugée dans le cadre de la procédure en contestation du congé. Comme développé supra, les violations de procédure dont se sont prévalus les appelants sont infondées. L'appel, sous cet angle, était manifestement dénué de toutes chances de succès, ce que tout plaideur raisonnable était en mesure de constater.

Le conseil des appelants n'a, en outre, pas allégué de faits pour s'opposer à l'exécution du jugement constatant que le congé était valable, notamment l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due (art. 341 al. 3 CPC), ni fait valoir de motifs humanitaires, financiers ou personnels en lien avec les mesures d'exécution directe. Il n'a également pas discuté les mesures d'exécution que le Tribunal avait décidées, en particulier il n'a pas plaidé que des mesures indirectes auraient été possibles (menace de l'art. 292 CP, amende d'ordre, etc. prévues par l'art. 343 al. 1 let. a, b et c CPC). Pourtant, ce conseil devait savoir que seuls ces éléments pouvaient être invoqués dans le cadre de la présente procédure, laquelle a trait au prononcé de l'évacuation et des mesures d'exécution. La Cour retiendra dès lors qu'un plaideur raisonnable se serait abstenu de former appel contre le jugement querellé, en faisant valoir les arguments téméraires rap- pelés ci-avant, celui-ci étant manifestement dépourvu de toute chance de succès. Le fait que le conseil des appelants ait été nommé d'office par le Service de l'assis- tance juridique ne s'oppose pas au constat de la témérité de l'appel. En effet, il a été nommé en vue de défendre les intérêts des appelants, en faisant valoir des mo- tifs juridiques pertinents dans la présente cause, et non pour tenter de remettre en cause une décision entrée en force de chose jugée. Par ailleurs, et contrairement à ce que soutient le conseil des appelants, il ne ressort nullement de la décision d'octroi de l'assistance judiciaire que les chances de succès de l'appel auraient été évaluées. 7.3. Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans infligera une amende de 500 fr. à Me E_____. En revanche, les appelants eux-mêmes n'étant vraisemblablement pas en mesure de réaliser le caractère abusif des griefs invoqués à l'appui de l'appel, la Cour renoncera à prononcer une amende à leur encontre. 8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/21149/2013

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 décembre 2013 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1319/2013 rendu le 19 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21149/2013-7-SE. Déclare irrecevable le recours formé par A_____ et B_____ concernant les mesures d'exécution. Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par A_____ et B_____, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Inflige une amende de 500 fr. à Me E_____ en application de l'art. 128 CPC. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. (cf consid. 2.2).

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