

GE_GERICHTE ACJC/653/2023 vom 22. Mai 2023

GE Cour de justice, 2023-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_653_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/653/2023 du 22 mai 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/653/2023 del 22 maggio 2023

Erwägungen

E. 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 CPC; art. 319 let. a CPC).

E. 1.1

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 la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70).

- 5/8 -

C/15619/2021

E. 1.2

En l'espèce, il ressort des explications du locataire qu'il conteste la résiliation de son bail. Au vu du montant du loyer de 1'035 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 CPC), l'appel est ainsi recevable. Les courriers expédiés après que la cause a été gardée à juger sont en revanche irrecevables.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelant fait valoir qu'il était à jour dans le paiement du loyer avant d'être envoyé en prison, sous réserve de celui du mois de novembre [2022] et que l'intimée pouvait utiliser les "1300.- de chauffage 2021 ou bien les mettre dans [son] [compte courant auprès de la banque] E_____". Il refusait de quitter son appartement à cause d'une dame qu'il avait refusé de continuer à héberger. Il avait eu l'intention de voyager au Kenya deux ou trois mois, mais pas de quitter son appartement.

E. 2.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC). 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 apporter la preuve certaine ("voller Beweis") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ("Glaubhaftmachen") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes ("substanziiert und schlüssig"), 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 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 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620

- 6/8 -

C/15619/2021 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). 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 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant relève avoir été en retard pour le paiement du loyer du mois de novembre 2022 uniquement. Il ne soutient en revanche pas s'être acquitté, dans le délai imparti dans l'avis comminatoire du 12 mai 2021, de la somme réclamée et il n'a pas contesté devant le Tribunal avoir eu du retard dans le paiement des loyers faisant l'objet dudit avis. C'est donc à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions pour une résiliation de bail en application de l'art. 257d CO étaient réunies et qu'il a prononcé l'évacuation de l'appelant. Contrairement à ce que semble penser ce dernier, la résiliation du bail n'a aucun rapport avec la prétendue dénonciation d'une femme qu'il aurait momentanément hébergée, ni avec le fait qu'il aurait eu l'intention de voyager au Kenya pendant quelques mois. Pour le surplus, il ne ressort pas des explications de l'appelant qu'il

critiquerait de manière motivée la décision d'exécution de son évacuation et l'absence de sursis à ladite exécution. Il n'a en tout état de cause pris devant la Cour aucune conclusion, même implicite, quant à l'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation. Il a par ailleurs, de fait, disposé d'un sursis de plus d'un an et demi depuis la résiliation de son bail. Enfin, l'appelant n'allègue pas s'être acquitté de la somme de 1'035 fr. qu'il a été condamné à payer. Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé.

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). * * * * *

- 7/8 -

C/15619/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 décembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/948/2022 rendu le 17 novembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15619/2021. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, 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.

- 8/8 -

C/15619/2021 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.