

GE_GERICHTE ACJC/684/2022 vom 23. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_684_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/684/2022 du 23 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/684/2022 del 23 maggio 2022

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

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). En l'espèce, l'appelant conteste la validité de la résiliation du bail et fait valoir que le cas n'est pas clair. En prenant en compte une période de six mois, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte en ce qui concerne le prononcé de l'évacuation. L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.2

L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 1.2.1

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 nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (BACHOFNER, Die Mieterausweisung, 2019, p. 381 n. 678). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, art. 229 al. 1 et art. 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022, consid. 4.2.2). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante à l'appui de son appel devant la Cour auraient pu l'être devant le Tribunal. Elles sont dès lors irrecevables, en particulier le devis relatif à l'entretien du jardin et le constat d'huissier relatif à l'état du portail et du jardin qui auraient pu être réalisés durant

- 7/10 -

C/17588/2021 la procédure de première instance déjà, l'appelante n'expliquant pas pourquoi tel n'aurait pas pu être le cas.

E. 1.3

Le recours contre l'exécution de l'évacuation a été déposé selon la forme et dans le délai prescrits, de sorte qu'il recevable à cet égard (art. 321 al. 1 CPC). La conclusion tendant à la "suspension de l'évacuation forcée" est cependant nouvelle et, partant, irrecevable en application de l'art. 326 al. 1 CPC. Pour le même motif, les pièces nouvelles sont également irrecevables en tant qu'elles sont produites à l'appui du recours.

E. 2

L'appelante conteste que le cas soit clair, invoquant la compensation de divers montants avec les loyers restés en souffrance.

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 et la référence citée). 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).

E. 2.1.1

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. Si le défendeur 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). Fait partie de ces exceptions celle de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt du Tribunal fédéral 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1). 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 et les arrêts cités).

- 8/10 -

C/17588/2021 Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 2.1.2

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, le locataire en demeure peut invoquer en compensation à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur.

E. 2.1.3

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'absence de paiement dans le délai comminatoire n'est pas contestée. Seule est litigieuse la question de la compensation des montants réclamés avec des prétentions de l'appelante. Cette dernière soutient devant la Cour qu'elle a entretenu le jardin, dans l'intérêt de la bailleresse, et que ses frais et honoraires de gestion annuels pouvaient être estimés à 21'600 fr. à ce titre. Il convenait dès lors de compenser ce montant avec le montant qui lui était réclamé, qui s'élevait à 12'000 fr., soit un montant inférieur. Cela étant, si elle avait déjà allégué devant le Tribunal s'être occupée du jardin, elle n'avait pas chiffré le montant invoqué en compensation à cet égard et elle fonde son argumentation devant la Cour sur une pièce irrecevable, de sorte qu'il ne peut être entré en matière sur cette argumentation. Il ne peut dès lors être retenu de manière suffisamment concluante que le montant auquel elle pourrait, le cas échéant, prétendre à ce titre, seul ou additionné à d'autres prétentions, serait suffisant pour compenser le montant qui lui est réclamé. L'appelante soutient ensuite que la chose louée présente des défauts dans la mesure où le portail se referme quelques secondes après son ouverture, sans que

- 9/10 -

C/17588/2021 sa fermeture puisse être stoppée, ce qui représenterait un danger. Une réduction de loyer devrait lui être accordée, qui compenserait le montant qui lui a été réclamé. Elle se réfère, à nouveau, à cet égard, pour étayer ses allégations qu'elle avait déjà formulées devant le Tribunal (sans les chiffrer), à une pièce nouvelle produite devant la Cour, déclarée irrecevable. Le défaut n'étant pas allégué de manière suffisamment concluante dans le cadre de la présente procédure, il ne saurait être admis que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'une réduction de loyer devrait être accordée à l'appelante pour le motif invoqué et, en tout état de cause, que ladite réduction de loyer compenserait le montant réclamé. L'appelante ne conteste par ailleurs pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'elle aurait dû consigner les loyers si elle estimait avoir droit à une réduction de loyer pour éviter les conséquences de la demeure. Au vu de ce qui

précède, les créances invoquées en compensation ne sont pas de nature à rendre le cas pas clair. L'appel n'est pas fondé, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il prononce l'évacuation de l'appelante.

E. 3

La locataire a également formé recours contre la décision d'exécution de l'évacuation. Elle conclut à l'annulation du jugement. Elle n'explique cependant pas en quoi le Tribunal aurait violé le droit fédéral en admettant le principe même de l'exécution directe du jugement d'évacuation. Elle invoque qu'elle est âgée et attachée à son logement, que sa situation est modeste et que l'intimée n'a pas l'intention de relouer le logement; un délai convenable devrait donc lui être accordé pour quitter les lieux. Cela étant, la recourante ne prend formellement pas de conclusion tendant à l'octroi d'un sursis au sens de l'art. 30 al. 4 LaCC. En concluant sur recours à l'annulation du jugement uniquement, elle sollicite ainsi implicitement le report sine die de l'exécution du jugement, ce qui n'est pas admissible (cf. ATF 117 Ia 336, consid. 3). Elle n'avait, en tout état de cause, pas pris de conclusion tendant à l'octroi d'un sursis devant le Tribunal, de sorte qu'une telle conclusion serait nouvelle et, partant, irrecevable. Le recours sera dès lors rejeté, dans la mesure où il est recevable, étant rappelé que la conclusion tendant à la suspension de l'évacuation a été déclarée irrecevable (cf supra consid. 1.3); cette conclusion n'était quoi qu'il en soit pas fondée dans la mesure où il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail.

E. 4

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). * * * * *

- 10/10 -

C/17588/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 4 novembre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/859/2021 rendu le 19 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17588/2021-7-SE. Au fond : Rejette ceux-ci et confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; 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.

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