

GE_GERICHTE ACJC/690/2020 vom 25. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_690_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/690/2020 du 25 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/690/2020 del 25 maggio 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).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, ce qui est le cas en l'espèce, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, au vu du montant du loyer de 3'110 fr. par mois, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel pourrait être ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

- 5/7 -

C/19845/2019

E. 1.2

L'acte expédié le 9 décembre 2019 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 CPC), étant observé que le jugement litigieux a été reçu au plus tôt au domicile élu de l'appelant le 29 novembre 2019. Il est ainsi recevable pour avoir été déposé en temps utile.

En revanche la motivation nouvelle contenue dans les écritures déposées le 30 janvier 2020 est irrecevable, faute de respecter le délai de recours, respectivement d'appel, fixé par les art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC.

E. 1.3

A l'examen de l'acte déposé le 9 décembre 2019, il apparaît que le recourant conclut à l'annulation du jugement attaqué et à ce que la Cour sursoie à l'évacuation «en plein hiver» arguant de la difficulté à se retrouver «dans la rue en cette période de froid». En conséquence, seules les mesures d'exécutions sont remises en cause par l'intéressé, de sorte que seule la voie de recours est ouverte (art. 309 let.a CPC).

E. 1.4

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

E. 2

L'appelant a produit une nouvelle pièce avec son recours du 7 décembre 2019 et fait valoir de nouveaux faits. Avec son écriture du 30 janvier 2020 il produit une liste de rendez-vous médicaux établie au 29 janvier 2020.

Or, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC), de sorte que lesdites pièces et allégations sont écartées de la procédure.

E. 3

L'intimée ayant informé la Cour de ce qu'elle avait changé de raison sociale en janvier 2020, la dénomination de cette partie sera préalablement rectifiée en ce sens.

E. 4

Le locataire conteste l'appréciation du Tribunal s'agissant des mesures d'exécution.

E. 4.1

L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 et 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

- 6/7 -

C/19845/2019 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.

E. 4.2

En l'espèce, le recourant occupe depuis 2016 l'appartement en cause. Depuis avril 2019 au plus tard, il a eu connaissance des démarches engagées contre lui par la société propriétaire en vue de son évacuation puisqu'il a assisté à l'audience fixée par le Tribunal de première instance dans le cadre de la procédure C/2_____/2019. Dans la présente procédure il a produit quelques démarches en vue de se reloger. Selon ses déclarations, il vit dans le logement avec son épouse, qui dispose de revenus réguliers de 6'500 fr. par mois, ce qui paraît suffisant pour trouver un autre logement. Sur la base des pièces produites, l'intéressé est atteint dans sa santé de façon relativement importante mais il convient également de tenir compte du fait qu'en 2019, il a lui-même proposé de convenir d'un délai de départ au 31 janvier 2020, et que cette échéance est aujourd'hui dépassée.

Quant à l'intimée, elle n'a fait valoir aucune urgence à récupérer l'appartement en cause, mis à part les arriérés de loyers et de charges qui s'accumulent. Dans ce contexte, la décision des premiers juges d'accorder un sursis de 30 jours est en définitive adéquate. Il faut également tenir compte du fait qu'avec la durée de la procédure de recours, le recourant a bénéficié d'un délai supplémentaire non négligeable.

E. 5

L'appelant n'est pas lié à l'intimée par une relation contractuelle quelconque. Il ne soutient pas le contraire. Il ne saurait donc prétendre au maintien d'un contrat de bail préexistant. De plus, la liberté contractuelle, découlant de la liberté économique inscrite à l'art. 27 Cst., ne permet pas d'imposer à l'intimée la conclusion d'un bail avec le recourant.

La conclusion nouvelle formulée en ce sens par ce dernier ne peut dès lors qu'être déclarée irrecevable.

E. 6

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). * * * * *

- 7/7 -

C/19845/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 9 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1128/2019 rendu le 21 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19845/2019. Préalablement : Rectifie la qualité de C_____ SA en B_____ SA. Au fond : Le rejette. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

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