

GE_GERICHTE ACJC/718/2017 vom 18. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_718_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/718/2017 du 18 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/718/2017 del 18 gennaio 2017

Erwägungen

E. 1

La Cour comprend que le locataire, qui plaide en personne, conteste tant le prononcé de l'évacuation que l'exécution de celle-ci.

E. 1.1

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).

- 4/8 -

C/21592/2016 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, 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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620). En l'espèce, le loyer mensuel du local commercial litigieux est de 3'715 fr. charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est de 33'435 fr. (3'715 fr. x 9 mois). La voie de l'appel est ainsi ouverte contre la décision d'évacuation.

E. 1.2

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC et art. 319 let. a CPC). En l'espèce, il ressort de l'argumentation du locataire que celui-ci ne conteste pas seulement l'évacuation en tant que telle, mais réclame également un délai pour l'exécution de celle-ci. Seule la voie du recours est dès lors ouverte contre la décision d'exécution de l'évacuation.

E. 1.3

Le délai d'appel et de recours est réduit à dix jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC) applicable notamment aux cas clairs (art. 248 let. b CPC). Interjeté dans le délai précité et la forme prescrite (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC), l'appel et le recours sont recevables. Par souci de simplification, le locataire sera désigné ci-après comme l'appelant.

E. 1.4

L'appelant a versé de nouvelles pièces à l'appui de ses écritures.

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 5/8 -

C/21592/2016 A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

E. 1.4.2

L'appelant a produit deux récépissés postaux, datés du 2 février 2017 et du 13 février 2017. Ces pièces nouvelles sont postérieures au jugement querellé, de sorte qu'elles sont recevables dans le cadre de l'appel mais pas du recours. L'appelant a également produit un courrier du 1er février 2017 rédigé par son fils et une photographie. Les deux pièces précitées auraient pu être produites au Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables.

E. 2

L'appelant s'oppose au prononcé de l'évacuation en expliquant que le retard dans le paiement du loyer est dû à des problèmes financiers causés par sa situation familiale difficile.

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 II 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (art. 257d al. 1 CO). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

E. 2.2

Dans le cas présent, l'appelant, à juste titre, ne conteste pas la réalisation des conditions de l'art. 257d CO. Dans la mesure où l'intimée a respecté les conditions de l'art. 257d al. 2 CO, le congé donné à l'appelant le 27 juillet 2016 est valable. Les causes du retard dans le paiement du loyer, dont se prévaut l'appelant, ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 6/8 -

C/21592/2016

E. 3

L'appelant sollicite l'octroi d'"un délai" afin de régler ses affaires et débarrasser le local litigieux.

E. 3.1

En vertu de l'art. 236 al. 3 CPC, le Tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al.1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, conformément à l'art. 343 CPC, prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion d'un immeuble, voire ordonner l'exécution de la décision par un tiers. L'énumération des mesures prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC n'est pas exhaustive (JEANDIN, op.cit., No 15 ad art. 343 CPC). Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. La partie requérante peut évidemment suggérer une telle méthode d'exécution (HOFMANN/LUSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd., 2015, p. 320). Il doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, l'autorité d'exécution choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216-217). Par ailleurs, la protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant souhaite qu'un délai lui soit accordé afin qu'il puisse régler ses affaires et débarrasser le local considéré dans la mesure où il l'occupe depuis seize ans. Il ne s'agit pas de faits de nature à empêcher l'exécution de la décision au sens des dispositions susvisées. Il s'agit de motifs humanitaires qui ne peuvent être pris en compte que de façon très limitée s'agissant de locaux commerciaux. Le jugement attaqué sera donc confirmé également en tant qu'il autorise l'intimée à requérir l'évacuation par la force publique de l'appelant dès l'entrée en force du jugement attaqué. Dans les faits, celui-ci aura d'ailleurs bénéficié d'un sursis de plusieurs mois.

E. 4

A teneur de l'art. 22 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

- 7/8 -

C/21592/2016 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). * * * * *

- 8/8 -

C/21592/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel et le recours interjetés le 2 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/40/2017 rendu le 18 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/21592/2016-8-SE. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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